



# COMUNE DI VIGNOLE BORBERA

tel.0143-67301(fax 677980)

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

UFFICIO TECNICO



# **NORME DI ATTUAZIONE del P.R.G.I. DI COMUNITA' MONTANA**

## INDICE

<b>CAPO I - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO: NORME GENERALI.</b>	<b>6</b>
Art.1 Elaborati del Piano Regolatore Generale intercomunale.	6
Art.2 Le Norme di Attuazione.	6
Art.3 Modalita' di attuazione del P.R.G.I.	6
Art.4 Programmi pluriennali di attuazione.	6
Art.5 Intervento edilizio diretto.	6
Art.6 Intervento edilizio con obbligo di Convenzione.	6
Art.7 Strumenti urbanistici esecutivi.	7
Art.8 Piano Esecutivo Convenzionato - P.E.C.	7
Art.9 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - P.E.E.P.	7
Art.10 Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente - P.d.R..	7
Art.11 Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche - P.T.E.	7
Art.12 Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi-P.I.P.	7
Art.13 Piano Particolareggiato - P.P.	8
Art.14 Concessione ed Autorizzazione edilizia.	8
Art.15 Condizioni per il rilascio di Concessioni ed Autorizzazioni edilizie.	8
<b>CAPO II - NORME SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE INTERCOMUNALE.</b>	<b>9</b>
Art.16 Parametri urbanistici.	9
a) SUPERFICIE TERRITORIALE - S.T.	9
b) SUPERFICIE FONDIARIA - S.F.	9
c) INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE - I.T.	9
d) INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA - I.F.	9
e) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE - U.T.	9
f) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA - U.F.	9
g) RAPPORTO DI COPERTURA - R.C.	9
Art.17 Parametri Edilizi.	9
a) SUPERFICIE COPERTA - S. C.	9
b) SUPERFICIE UTILE LORDA - S.U.L.	9
c) VOLUME - V.	9
d) PIANI FUORI TERRA - P.F.T.	10
e) ALTEZZA - H.	10
f) DISTANZA.	10
Art.18 Utilizzazione degli indici.	10

<b>Art.19 Distanze minime.</b>	<b>10</b>
a) DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI.	10
b) DISTANZE MINIME DAI CONFINI.	10
c) DISTANZE MINIME DAI CIGLI STRADALI.	11
<b>Art.20 Tipi di intervento.</b>	<b>11</b>
a) Manutenzione ordinaria:	11
b) Manutenzione straordinaria:	11
c) Restauro e/o risanamento conservativo:	11
d) Ristrutturazione edilizia:	12
e) Nuova costruzione:	12
<b>Art.21 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Standards urbanistici. Richiami ai disposti di Legge.</b>	<b>12</b>
1) per gli insediamenti residenziali:	13
2) per gli insediamenti produttivi:	13
3) per gli insediamenti commerciali-direzionali:	13
<b>CAPO III - AREE DESTINATE AD USI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI. (AREE DI TIPO A, B, C, DP).</b>	<b>14</b>
Art.22 Aree prevalentemente residenziali: destinazioni d'uso generali.	14
Art.23 Aree ed edifici di interesse storico.	14
Art.24 Aree totalmente edificate B1.	15
Art.25 Aree edificate B2.	15
Art.26 Aree parzialmente edificate e di completamento B3	15
Art.27 Aree totalmente o parzialmente edificate in annucleamenti rurali B4.	16
Art.28 Aree inedificate di completamento C.	16
Art.29 Aree di nuovo impianto C' a piano esecutivo convenzionato obbligatorio.	16
Art.30 Aree destinate a verde privato inedificabili.	16
Art.31 Aree per l'edilizia economica o popolare.	17
Art.32 Destinazioni plurifunzionali DP.	17
<b>CAPO IV - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE.</b>	<b>18</b>
Art.33 Usi produttivi: industriali, artigianali, commerciali.	18
Art.34 Aree attrezzate di nuovo impianto D1.	18
Art.35 Aree di riordino e di completamento e aree edificate che si confermano nella loro ubicazione D2.	18
Art.36 Aree per insediamenti a destinazione commerciale o terziaria D3.	19
Art.37 Impianti produttivi obsoleti o dichiarati in sede impropria D4.	19
Art.38 Aree per impianti industriali o tecnologici isolati D5.	19
Art.39 Norme di tutela ambientale.	19

---

<b>CAPO V - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE.</b>	<b>21</b>
Art.40 Aree per attivita' agricole E: Nuove edificazioni.	21
Art.41 Aree per attività agricole E: Edifici esistenti.	21
Art.42 Aree intercluse e marginali utilizzate per attivita' agricole, da salvaguardare per futura espansione urbana EC.	22
Art.43 Cave e discariche.	22
Art.44 Norme di igiene del suolo e di tutela ambientale delle aree per attività agricole.	23
<b>CAPO VI - AREE DI PREMINENTE INTERESSE RICETTIVO E TURISTICO.</b>	<b>24</b>
Art.45 Aree per insediamenti ricettivi e attivita' di interesse turistico e per il tempo libero TA.	24
Art.46 Aree per insediamenti temporanei stagionali TC.	24
Art.47 Individuazione di aree per attivita' di tipo agriturismo.	24
Art.48 Attivita' turistico ricettive esistenti non individuate in zona a destinazione specifica.	24
<b>CAPO VII - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.</b>	<b>26</b>
Art.49 Aree per attrezzature e servizi a livello comunale.	26
Art.50 Aree per attrezzature e servizi di interesse generale.	26
Art.51 Destinazioni specifiche delle aree per servizi.	27
Art.52 Aree per impianti sportivi invernali.	27
<b>CAPO VIII - AREE INEDIFICABILI.</b>	<b>28</b>
Art.53 Aree per la viabilità e relative fasce di rispetto.	28
Art.54 Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto.	28
Art.55 Principali corsi d'acqua e relative fasce di rispetto.	28
Art.56 Fasce ed aree di rispetto degli impianti tecnologici.	28
Art.57 Zone di rispetto dei cimiteri.	29
Art.58 Aree di salvaguardia ambientale EF.	29
Art.59 Aree di particolare interesse ambientale.	29
Art.60 Aree di salvaguardia idrogeologica.	29
<b>CAPO IX - DISCIPLINA SPECIFICA PER AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO.</b>	<b>30</b>
Art.61 Aree vincolate ai sensi delle L. 1497/'39 e 1089/'39 o sottoposte a vincoli conservativi dal P.R.G.I.	30

---

Art.62 Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.	30
Art.63 Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente: prescrizioni specifiche di piano.	30
Art.64 Elementi edilizi e materiali ammessi.	31
Art.65 Aree libere: interventi ammessi e prescrizioni.	31
Art.66 Vincoli ai sensi della Legge 1497/39 e dell'art.1 della Legge 1089/'39: elenco degli edifici e beni vincolati con notifica amministrativa.	32
AREE ED EDIFICI VINCOLATI:	32
Art.67 Vincoli ai sensi dell'art.4 della Legge 1089/39.	32
AREE ED EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLO:	32
Art.67-bis Individuazione di beni architettonici, culturali ed ambientali da sottoporre a vincolo di conservazione.	33
AREE ED EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLO:	33
<b>CAPO X - NORME PARTICOLARI.</b>	<b>34</b>
Art.68 Aree di parcheggio, autorimesse e box, accessi veicolari.	34
Art.69 Recinzioni e pertinenze.	34
Art.70 Dotazione di servizi igienici.	35
Art.71 Ampliamento di edifici esistenti.	35
Art.72 Adeguamenti di quota degli edifici.	35
Art.73 Modifiche di destinazione degli immobili.	35
<b>CAPO XI - NORME FINALI.</b>	<b>36</b>
Art.74 Regolamenti edilizi.	36
Art.75 Requisiti di usabilita'.	36
Art.76 Comparti di intervento.	36
Art.77 Norme in contrasto.	36
Art.78 Deroghe.	36

## CAPO I - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO: NORME GENERALI.

### **Art.1 Elaborati del Piano Regolatore Generale intercomunale.**

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale della Comunità Montana delle Valli Borbera e Spinti e' costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- ALLEGATI TECNICI:

a) Indagini sull'uso del suolo e sullo stato di fatto degli insediamenti

b) Relazione geologico-tecnica

c) Schede quantitative dei dati urbani

- NORME DI ATTUAZIONE

- TAVOLE DI PIANO

In particolare le tavole di piano sono costituite dai seguenti gruppi di elaborati grafici:

1/1-11 DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

in scala 1:5.000

2/1-11 DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

in scala 1:2.000

3/1-11 SVILUPPO DEI NUCLEI STORICI

in scala 1:1.000

4/1-11 STATO DI FATTO DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

in scala 1:2.000 e 1:1.000

5/1-11 CARTA DEI DISSESTI E DELLE AREE INONDABILI

in scala 1:25.000

6/ PLANIMETRIA DI SINTESI DEL PIANO INTERCOMUNALE

in scala 1:25.000

In caso di eventuali non corrispondenze e di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa, fa' testo la tavola redatta alla scala di maggior dettaglio.

Inoltre l'applicazione delle presenti Norme di attuazione si intende estesa, per la specifica categoria di aree e per le particolari norme di disciplina, a tutti gli ambiti del territorio intercomunale come risultanti alla data di adozione del presente P.R.G.I., ivi compresi eventuali immobili ( aree ed edifici ) non correttamente rappresentati o non individuati dalle Tavole del P.R.G.I., purchè ne siano adeguatamente documentate le condizioni di legittimità edilizia all'adozione del Piano.

### **Art.2 Le Norme di Attuazione.**

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale della Comunità Montana delle Valli Borbera e Spinti, nel rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti e sono rivolte a meglio precisarne sia il contenuto pianificatorio e programmatico sia le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.

Ogni attività' comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio intercomunale e', pertanto, subordinata al conseguimento della " concessione " o dell'" autorizzazione " - a norma del titolo VI della Legge regionale 5 Dicembre 1977, N.56: " Tutela ed uso del suolo " e successive modifiche ed integrazioni - e deve essere compatibile con le prescrizioni delle presenti norme.

Si precisa che ove l'applicazione delle presenti Norme, per quanto riferentesi ai disposti legislativi nazionali e regionali vigenti, dia adito motivatamente a controversa interpretazione, dovranno essere ritenuti probanti i contenuti e le precisazioni della legislazione nazionale e regionale.

### **Art.3 Modalità di attuazione del P.R.G.I..**

Le previsioni insediative del P.R.G.I. sono riferite ad un periodo di tempo di 10 anni e saranno attuate per mezzo dei programmi pluriennali di attuazione, ove formati ai sensi dell'art.36 della L.R. 56/77, e degli strumenti di intervento pubblici e privati.

Gli strumenti di intervento si distinguono in strumenti urbanistici esecutivi e in progetti edilizi subordinati a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le vigenti norme di Legge.

Sono soggette ad approvazione degli strumenti urbanistici e/o all'ottenimento di concessione o autorizzazione, a norma del titolo

VI della L.R. 56/77, tutte le attività' comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio: fra queste sono da intendersi, oltre all'esecuzione di opere edilizie per il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, la utilizzazione delle risorse naturali e la alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo gli interventi di cui all'art. 48, 1 comma, della L.R. 56/77.

Il P.R.G.I. precisa i casi e le aree in cui e' previsto il ricorso alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi ed i casi e le aree in cui e' ammesso l'intervento diretto. Il Comune puo' comunque richiedere la formazione di strumenti urbanistici esecutivi, anche ove non espressamente indicato con prescrizioni cartografiche o normative, ai sensi dell'art. 17,6^ comma. p.to e) della L.R. 56/77 e s.m.i..

Norme e prescrizioni di attuazione del P.R.G.I. esprimono efficacia fino all'approvazione di varianti o revisioni di cui all'art. 17 L.R. 56/77, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della stessa L.R. 56/77.

### **Art.4 Programmi pluriennali di attuazione.**

I Programmi Pluriennali di Attuazione sono formati obbligatoriamente o facoltativamente ai sensi dell'art. 36 della L.R. 56/77 e success. modif. ed integrazioni, adottati ed approvati con le procedure di cui agli art. 37 e 37 bis della L.R. 56/77 ed hanno i contenuti di cui all'art. 34 e gli elaborati di cui all'art. 35 della stessa legge.

L'efficacia dei Programmi di Attuazione e' disciplinata dagli art. 33,37 e 37 bis della L.R. 56/77, nonche' dall'art. 13 della Legge 28.1.1977 N. 10 " Norme per la edificabilità del suolo ".

Ai fini e per gli effetti del citato art. 13 della Legge N. 10/1977, il P.R.G.I. si intende attuato quando si verificano le seguenti condizioni:

- per interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale: la quantità di edificazione oggetto della concessione sia almeno pari al 70%, nei termini di volume, della capacità edificatoria del fondo di pertinenza;

- per altri tipi di intervento a destinazione residenziale e per interventi a destinazione terziaria, industriale o artigianale: la quantità di cui al punto precedente, in termini di superficie utile lorda, sia almeno pari al 50%.

Il Comune in sede di P.P.A. o, in difetto, con specifica deliberazione consiliare motivata, puo' articolare le aree assoggettate alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi in sub - aree da sottoporre a distinti strumenti esecutivi, anche in piu' P.P.A., a condizione che ciascuna sub - area consenta un insieme organico di interventi, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria, anche in ordine a quanto stabilito dall'art. 91 quinquies della L.R. 56/77.

### **Art.5 Intervento edilizio diretto.**

Si applica in tutte le aree del territorio intercomunale dove l'intervento non sia subordinato alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, e nelle aree dove è prescritto, successivamente alla approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Ogni intervento è subordinato al rilascio, da parte del Sindaco, di specifica concessione o autorizzazione, secondo quanto disposto dalle norme legislative e dai regolamenti vigenti.

Tale intervento può essere attuato da operatori pubblici e/o da operatori privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

### **Art.6 Intervento edilizio con obbligo di Convenzione.**

Nei casi previsti dal P.R.G.I. o in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero in casi di ambiti (urbani o territoriali ) particolari che richiedono l'osservanza di prescrizioni e/o condizioni apposte alla concessione, l'intervento edilizio diretto è subordinato alla stipula di una Convenzione, o di un Atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di attuazione degli interventi.

La Convenzione e' altresì obbligatoria nei casi di intervento urbanistico o edilizio comportanti cessione di aree per servizi pubblici ed attrezzature di interesse generale, ovvero nei casi di monetizzazione degli standards urbanistici che non e' possibile o non e' di utilita' pubblica reperire in loco.

I contenuti della Convenzione sono quelli precisati all'art. 45 della L.R. 56/77.

### **Art.7 Strumenti urbanistici esecutivi.**

Gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalle presenti Norme per l'attuazione del P.R.G.I. sono:

- I Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata (P.E.C.)
- I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)
- I Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.)

In sede di formazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione, o con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere previsti inoltre:

- Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.)
- Piani Particolareggiati

Ai fini della attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi, si richiamano i disposti di cui all'art. 4, ultimo comma, delle presenti Norme.

In ogni caso il perimetro delle aree individuate dal P.R.G.I. puo' subire adeguamenti di limitata entità in sede di formazione di s.u.e., ai sensi dell'art.17, comma 6<sup>a</sup> p.to c) L.R.56/77, anche al fine di adeguare le indicazioni cartografiche allo stato di fatto catastalmente documentato quale risultante alla data di adozione del Preliminare di Piano.

Conseguentemente, l'applicazione degli indici urbanistici per l'edificazione potra' determinare variazioni delle volumetrie o superfici utili lorde indicate nei Quadri Sinottici per singolo Comune: dette variazioni saranno ritenute ammissibili, senza che cio' comporti variante allo strumento urbanistico generale, ove siano contenute nella misura del 20% rispetto alle quantita' indicate.

Il disegno di dettaglio degli spazi e delle infrastrutture pubbliche eventualmente definito nella cartografia di P.R.G.I., nell'ambito delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo, puo' subire modifiche in sede di progettazione dello strumento stesso, purché dette modifiche conseguano una maggiore organizzazione degli spazi pubblici e privati.

Ai fini delle procedure approvative degli strumenti urbanistici, si richiamano i disposti di cui all'art. 24 della Legge 28.2.1985 N. 47.

### **Art.8 Piano Esecutivo Convenzionato - P.E.C.**

L'attuazione del P.E.C. è disciplinata dagli artt. 43,44 e 45 della L.R. 56/77 per quanto attiene alle procedure di formazione ed ai contenuti convenzionali e dall'art. 39 della stessa Legge per quanto riguarda gli elaborati.

La cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui agli artt. 21 e 51 della L.R. 56/77, in nessun caso dovra' essere inferiore ai rapporti stabiliti dal citato art. 21 L.R. 56/77, come precisati per singolo Comune al successivo art. 21 delle presenti Norme di attuazione.

Maggiori dotazioni possono essere richieste, al fine di conseguire il rispetto degli standards urbanistici complessivi, per singole aree; in ogni caso la cessione delle aree non dovra' essere inferiore alle quantita' precisate nei Quadri Sinottici allegati.

Per le opere di urbanizzazione secondaria, ove non fosse possibile o non ritenuto di pubblica utilita' dall'Amministrazione Comunale il conseguimento di dette dotazioni nell'ambito delle aree interessate dal P.E.C., e' consentito che esso sia raggiunto reperendo la quota mancante, o l'intera dotazione, all'esterno di esse, purché nell'ambito degli spazi pubblici vincolati dal P.R.G.I..

Nelle aree da attuare con ricorso al P.E.C. non e' pertanto ammessa, di massima, l'equipollenza della monetizzazione delle aree per l'urbanizzazione secondaria, salvo che l'Amministrazione comunale non disponga, in sede di formazione di P.P.A. o in difetto con specifica deliberazione consiliare, l'integrazione delle aree monetizzate con una corrispondente quantita' di spazi pubblici.

### **Art.9 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - P.E.E.P.**

Il P.E.E.P. è formato a norma dell'art. 41 della L.R. 56/77, con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 39 e 40 della stessa Legge, come modificata dal recepimento dell'art. 24 della Legge 28.2.1985 N.47.

Il P.R.G.I. individua, anche con precisa prescrizione contenuta nei Quadri Sinottici allegati, gli ambiti di insediamento residenziale ove è prevista l'attuazione di aree per l'Edilizia Economica Popolare, definendo la quantita' percentuale volumetrica da riservare a detto tipo di intervento.

La precisazione topografica delle aree da asservire agli interventi di E.E.P. ed alla afferente urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno degli ambiti residenziali indicati in cartografia e nei quadri sinottici, può essere adeguata dall'Amministrazione Comunale in sede di formazione di P.P.A. o in difetto con specifica deliberazione consiliare, senza che cio' costituisca variante al Piano Regolatore.

### **Art.10 Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente - P.d.R..**

Il P.d.R. è formato a norma dell'art. 43 della L.R. 56/77 e dell'art. 41 bis della stessa Legge, con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 41 bis e 39 della L.R. 56/77, agli artt. 28 e 30 della Legge 5.8.1978 N.457, all'art. 24 della Legge 28.2.1985 N.47, e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, le Amministrazioni Comunali possono individuare, con specifica Deliberazione Consiliare o in sede di formazione di Programmi di Attuazione, aree ed immobili ove, per le condizioni di degrado, si rendano necessari interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi attraverso Piani di Recupero.

Nel caso in cui il P.R.G.I. definisca, con le prescrizioni cartografiche in scala 1:1000, vincoli di carattere urbanistico ed edilizio, nonché tipi di intervento ammessi, il P.d.R. può apportare modifiche conseguenti al rilievo architettonico degli immobili, purché ciò avvenga nel rigoroso rispetto della tipologia originaria dell'impianto edilizio, della conservazione dei valori storici ed architettonici, senza aumenti volumetrici rispetto a quelli ammessi dalle presenti Norme.

Nel caso in cui il P.R.G.I. non specifichi in cartografia tipi e vincoli di intervento, al P.d.R. è demandata la definizione delle modalità e delle caratteristiche edilizie del recupero degli immobili, nel rispetto dei disposti di cui al Capo IX delle presenti Norme.

Per gli immobili assoggettati al Piano di Recupero, in assenza di questo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ed opere interne di cui all'art. 26 L. 28.2.85 N. 47, nel rispetto delle originarie caratteristiche costruttive.

### **Art.11 Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche - P.T.E.**

Il P.T.E. e' formato a norma dell'art. 47 della L.R. 56/77, e ove necessario ha effetto di variante delle localizzazioni e destinazioni previste dal P.R.G.I., purché nell'ambito delle aree destinate a servizi pubblici ed attrezzature di interesse generale e purché sia assicurato il mantenimento degli standards di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77.

### **Art.12 Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi-P.I.P.**

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale individua le aree a destinazione produttiva di nuovo impianto, la cui attuazione e' subordinata ad approvazione di strumento urbanistico esecutivo, di norma di iniziativa privata.

Per esigenze di coordinamento o per garantire l'attuazione di insediamenti produttivi, il Comune puo' procedere alla formazione di P.I.P., formato ai sensi dell'art. 42 della L.R. 56/77 e dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 N.865, con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38, 39 e 40 della stessa L.R. 56/77.

### **Art.13 Piano Particolareggiato - P.P.**

Il Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica, puo' essere redatto dal Comune a norma degli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77, precisando le indicazioni di P.R.G.I. in ordine a destinazioni d'uso, tipi di intervento, tipologie edilizie e relative precisazioni plano-volumetriche, oltre che le opere di urbanizzazione del territorio interessato.

Con il P.P. possono essere individuate aree da riservare all'edilizia economica e popolare e aree per spazi ed attrezzature pubbliche, e possono, se del caso, essere modificate non sostanzialmente le quantita' di superficie utile delle diverse destinazioni ammesse dal P.R.G.I. o essere introdotte nuove destinazioni, compatibili con la destinazione prevalente dell'area oggetto di P.P..

### **Art.14 Concessione ed Autorizzazione edilizia.**

A norma dell'art. 1 della legge 28.1.1977 N.10 e dell'art. 48 della L.R. 56/77 e success. modif. ed integrazioni, il proprietario o l'avente titolo d'uso o di godimento di entita' immobiliari, deve richiedere la Concessione o l'Autorizzazione per eseguire qualsiasi attivita' comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

Non sono necessarie ne' la Concessione ne' l'Autorizzazione per i casi elencati al 1^ comma dell'art. 48 della L.R. 56/77, fatta salva l'applicazione dei disposti di cui alla Legge 28.2.1985 N.47, con particolare riferimento all'art. 26 (opere interne).

Non è altresì richiesta la concessione edilizia per la prosecuzione della utilizzazione di abitazioni agricole, nei casi di cui all'art. 25, 10^ e 11^ comma, della L.R. 56/77.

Si intendono espressamente richiamati dalle presenti Norme i disposti della L.R. 56/77, in particolare:

- art. 48 (Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia)
  - art. 49 (Caratteristiche e validità della Concessione)
  - art. 56 (Interventi soggetti ad autorizzazione)
  - art. 54 (Concessione per costruzioni temporanee e campeggi)
  - art. 55 (Attività estrattive, discariche, reinterri)
  - art. 91 septies (Installazione di impianti ed antenne per telecomunicazioni).
  - art. 91 octies (Eliminazione delle barriere architettoniche).
- Si richiamano inoltre i disposti di cui all'art. 7 della Legge 25.3.1982 N. 94.

Le autorizzazioni edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento di concessione o autorizzazione a norma di Legge, e sono comunque revocabili in ogni momento ove si verificano condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità senza che cio' dia titolo ad indennizzi o risarcimenti di alcun tipo.

### **Art.15 Condizioni per il rilascio di Concessioni ed Autorizzazioni edilizie.**

Al fine dell'ottenimento di concessioni ed autorizzazioni edilizie, si richiamano i seguenti disposti:

- l'istanza di concessione o autorizzazione deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio o al manufatto interessato, che costituisce parte integrante dell'intervento, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.I..

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione edilizia deve altresì essere corredato da un elaborato grafico che riproduca, su base catastale, il profilo planimetrico dell'edificio e di eventuali altri manufatti, ivi comprese recinzioni e accessi carrai, al fine di un più facile aggiornamento della cartografia di P.R.G.I.

- il rilascio di concessione o autorizzazione è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.I.

- fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della Legge 10/1977, la concessione è subordinata alla corresponsione del contributo, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di Legge.

La corresponsione del contributo è dovuta in misura diversa per l'edilizia residenziale pubblica, per i soggetti che edificano la propria prima abitazione (come disposto dall'art. 9 della Legge 94/1982), per opere ed impianti destinati ad attività industriali o artigianali, secondo le vigenti norme di Legge.

In ogni caso il contributo da versare per il corrispettivo rapportato alle opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per collegare il nuovo intervento ai pubblici servizi - ivi comprese le opere di cui all'art. 10 della legge 10/1977 - e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Nelle aree non completamente urbanizzate, secondo la definizione di cui alla lett. b) del 1 comma dell'art. 91 quinquies della L.R. 56/77, la concessione può essere rilasciata solo se il completamento dell'urbanizzazione è previsto prima del rilascio dell'abitabilità o usabilità, o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto di concessione.

Ai fini dei precedenti disposti, la corresponsione del contributo non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni. Per interventi ricadenti in zone agricole, ivi compresi gli annucleamenti rurali, ha titolo sostitutivo dell'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi la realizzazione di sistemi individuali o collettivi di smaltimento e depurazione, idonei a norma della Legge 319/1976 e successivi provvedimenti.

- il rilascio di concessione o autorizzazione è subordinato in ogni caso alle norme di cui all'art. 48 della L.R. 56/77 ed alla presentazione delle documentazioni tecniche - o delle dichiarazioni sostitutive, nei casi ammessi - attestanti l'osservanza delle vigenti Leggi nazionali, in particolare per quanto concerne la disciplina delle opere di fondazione, di quelle strutturali in muratura, in conglomerato cementizio ed a struttura metallica, le disposizioni inerenti il consumo energetico e gli impianti tecnologici, nonché le prescrizioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche, come anche prescritto all'art.91 octies L.R. 56/77.

Si richiamano inoltre le particolari prescrizioni della L.R. 56/77 e delle Leggi nazionali e regionali di settore, oltre che di regolamenti edilizi vigenti, in ordine a:

- concessioni per nuovi insediamenti industriali e commerciali ( art. 26, commi 5°, 6°, 7°, 8°, 9° L.R. 56/77 )
- opere in zone soggette a vincolo idrogeologico (art. 30, 4° comma e art. 31 L.R. 56/77 e L.R. 9.8.1989 N. 45 )
- concessione relativa alle aree e agli immobili di interesse storico - artistico (art. 49, u.comma L.R. 56/77)

## CAPO II - NORME SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE INTERCOMUNALE.

### Art.16 Parametri urbanistici.

I parametri urbanistici utilizzati dalle presenti Norme sono:

#### a) SUPERFICIE TERRITORIALE - S.T.

E' data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G.I. alla viabilità pedonale e veicolare e ad impianti e servizi pubblici compresi o reperiti in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

La superficie territoriale è misurata al netto delle aree destinate alla viabilità comunale ed al lordo delle superfici destinate alla viabilità interna all'area.

Ai fini della determinazione della capacità edificatoria la superficie territoriale può essere formata anche dalla sommatoria di singole aree contermini ricadenti nelle stesse zone omogenee, come definite cartograficamente e normativamente dalla presente variante di P.R.G.I.

#### b) SUPERFICIE FONDIARIA - S.F.

E' la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G.I. alla viabilità veicolare pubblica e di quelle destinate ad impianti pubblici. Nel caso di un lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, 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.

#### c) INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE - I.T.

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

#### d) INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA - I.F.

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. Nel caso di strumento urbanistico esecutivo, il volume complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando l'indice di densità territoriale alla superficie territoriale.

#### e) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE - U.T.

Esprime la massima superficie utile lorda (S.U.L.) edificabile per ogni mq. di superficie territoriale; in caso di attrezzature non comportanti volumetria, indica la massima superficie territoriale utilizzabile.

#### f) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA - U.F.

Esprime la massima superficie utile lorda edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. La S.U.L. complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può essere comunque superiore a quella che si ottiene applicando l'indice di utilizzazione territoriale alla superficie territoriale.

In caso di attrezzature non comportanti volumetria, indica la massima superficie fondiaria utilizzabile.

### g) RAPPORTO DI COPERTURA - R.C.

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta come definita alla lettera a) del successivo art. 17 e la superficie fondiaria.

### Art.17 Parametri Edilizi.

I parametri edilizi utilizzati dalle presenti Norme sono:

#### a) SUPERFICIE COPERTA - S. C.

E' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Nel computo della superficie proiettata sono comprese tutte le strutture appoggiate al suolo e tutte quelle aggettanti per piu' di 1,50 mt. dal filo di fabbricazione (quali ad es. balconi, cornicioni, pensiline, ecc.).

#### b) SUPERFICIE UTILE LORDA - S.U.L.

Per superficie utile lorda si intende la somma di tutte le superfici di pavimento dei piani fuori terra, o anche dentro terra ove abbiano i requisiti di usabilità, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani delle scale, degli ascensori, degli impianti, ecc.);

- al netto delle logge e dei balconi anche rientranti, dei porticati, delle terrazze coperte, delle tettoie, pensiline e strutture aperte (intendendo come tali quelle strutture che hanno almeno due lati non tamponati), delle sovrastrutture tecniche, oltre che di cantine, ripostigli e locali termici (qualora non emergano rispetto al piano del terreno piu' di cm.120 misurati all'intradosso del solaio) e delle autorimesse utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio, in quanto ammesse dall'art. 68 delle presenti Norme.

Nella superficie utile lorda sono da conteggiare i sottotetti usabili, per i quali l'altezza convenzionale media e' stabilita in m.2,40.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Intercomunale, dal computo della superficie utile lorda da calcolare per la ricostruzione, sono pure esclusi i locali ricavati dalla copertura dei cortili.

La superficie utile lorda edificabile non può comunque essere superiore a quella che si ottiene rapportando l'indice di utilizzazione fondiaria alla superficie fondiaria.

#### c) VOLUME - V.

Il volume si calcola moltiplicando l'altezza media dell'edificio per la superficie utile convenzionale ove:

- per altezza media si intende la misura lineare calcolata dividendo la somma delle superfici perimetrali esterne dell'edificio, computate dalla linea di spiccato delle murature fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili dell'edificio, per il perimetro dell'edificio.

- per superficie utile si intende la superficie utile lorda fuori terra, o anche seminterrata ove abbia i requisiti di abitabilità, individuata dal perimetro esterno dell'edificio.

Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui e comunque abitabili, ovvero nei casi in cui per complessità planovolumetrica dell'impianto edilizio progettato ciò sia necessario e/o venga richiesto dalla C.I.E., il computo del volume va eseguito per singoli piani.

Nel caso di impianti ad altezza variabile, il calcolo del volume deve essere fatto con riferimento all'altezza media.

Il volume è riferito al solido emergente dal terreno a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

E' inoltre esclusa dal calcolo del volume, per una altezza non eccedente i 120 cm., la porzione di solido emergente compresa tra il piano del terreno sistemato e l' intradosso del primosolaio f.t. limitatamente alle funzioni strettamente pertinenti alle abitazioni (autorimesse, locali di sgombero).

Nel caso di raccordo in pendenza del terreno sistemato circostante l'edificio e le banchine pedonali (e/o sedimi stradali) interessanti la sua area di pertinenza la precedente norma non si applica per pendenze superiori al 10%.

Le norme di cui ai due precedenti capoversi si applicano con riferimento ai terreni limitrofi in assenza di prescritti allineamenti di

quota, di viabilità di contorno, di progetti esecutivi della rete stradale.

Per edifici esistenti il volume, ai fini delle presenti norme, ed in particolare per quanto concerne gli incrementi percentuali ammessi per le singole zone e le ricostruzioni, è dato dal prodotto della superficie lorda per l'altezza dei fabbricati, con le seguenti prescrizioni:

- ove trattasi di edifici anche diroccati purchè individuati a Catasto, e non risulti dimostrabile dal rilievo edilizio l'altezza preesistente, questa è convenzionalmente stabilita in ml.3,50.

- nel computo del volume si intendono includibili le superfici utili lorde appartenenti al corpo dell'abitazione anche destinate ad usi accessori o agricoli, purchè censite a Catasto e regolarmente autorizzate anche ai sensi della Legge 47/1985.

#### **d) PIANI FUORI TERRA - P.F.T.**

Si considerano piani fuori terra quelli che hanno solaio di calpestio anche solo in parte fuori terra.

Il numero di piani fissati per ogni zona è riferito ai piani fuori terra con destinazione abitativa o ad attività terziarie.

Ai fini della determinazione dell'altezza max. dei fabbricati, valgono anche per il calcolo dei piani f.t. i disposti di cui al successivo punto e).

#### **e) ALTEZZA - H.**

E' data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spicco delle pareti rispetto al piano del sedime stradale o della viabilità pedonale, esistenti o in progetto, o in assenza, dal piano di campagna dei terreni limitrofi, all'intradosso dell'imposta dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili, o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata. Nel caso di fabbricati a più corpi di fabbrica l'altezza è calcolata nei confronti di ciascun corpo di fabbrica.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G.I. ad eccezione:

a) dei volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoio acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrici, e simili) purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili;

b) degli accessi alle parti dell'edificio totalmente o parzialmente interrati, ove nel complesso non interessano più di due lati dello stesso.

Per edifici con copertura inclinata superiore al 40%, o con altezza interna della linea di colmo superiore a m. 3,50 dall'ultimo piano di calpestio, l'altezza complessiva verrà computata aggiungendo all'altezza come sopra definita l'altezza media dell'intradosso della soletta inclinata di copertura ed i locali relativi saranno computati quali piano f.t.

In ogni zona del territorio comunale, ivi comprese le zone agricole, quando l'edificio dovrà sorgere su terreni a pendenza superiore al 30%, al valore dell'altezza massima indicata sarà possibile sommare il valore di m. 3,00 sul fronte valle.

#### **f) DISTANZA.**

La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi vari ed in ogni caso in cui il P.R.G.I. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di ml. 1,50 dalla parete.

Nella misura non si considerano i predetti aggetti nei casi di fasce di rispetto o di arretramento previste superiori a mt. 5.

#### **Art. 18 Utilizzazione degli indici.**

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di strumento urbanistico esecutivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno alla redazione di uno strumento urbanistico preventivo.

Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile tra aree a diverse destinazioni di zona o di uso, nonchè tra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

L'asservimento di aree adiacenti - o al più separate da una sede stradale - appartenenti a zone ad eguale destinazione d'uso (residenziale, produttiva, turistico ricettiva, ecc.), è consentito - fatta eccezione per aree di categoria A (aree ed edifici di interesse storico) - unicamente ove sia presentato specifico atto di vincolo perpetuo da trascriversi sui registri della proprietà immobiliare. In tal caso il volume fabbricabile risulta dalla somma dei volumi realizzabili secondo gli indici di una singola zona; altezze, numero piani, distanze, rapporto di copertura sono quelli della zona su cui viene realizzata la costruzione.

#### **Art. 19 Distanze minime.**

Nell'attuazione degli interventi di P.R.G.I., dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dalla cartografia di piano o stabilite dalle presenti norme:

#### **a) DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI.**

Nelle aree di interesse storico (aree di tipo A) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, salvo allineamenti prescritti in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi o rilascio di concessioni edilizie.

In caso di ristrutturazione comportante ricostruzione o ampliamento, non sono computabili ai fini delle distanze volumi o costruzioni aggiuntive di epoca recente o prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone e' prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt. 10,00.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di confrontanza diretta tra pareti, anche quando una sola parete sia finestrata e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

Le distanze tra fabbricati possono essere ridotte a ml. 0,00 (costruzioni in aderenza), oltre che nei casi di cui al successivo p.to b), in tutti i casi che non contrastino con Norme del Codice Civile o di Regolamenti Edilizi Comunali.

#### **b) DISTANZE MINIME DAI CONFINI.**

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dai confini di proprietà o di zona (ad esclusione dei confini in confrontanza a cigli stradali), è così stabilita:

- per tutte le destinazioni d'uso, ad esclusione di quelle industriali-artigianali, dovrà essere osservata una distanza minima dal confine maggiore o uguale alla metà dell'altezza dei fabbricati, con un minimo di metri 5,00.

- per le destinazioni industriali-artigianali, in Comuni appartenenti alla Bassa Valle (Vignole, Borghetto, Stazzano, Grondona), la distanza minima e' fissata di norma in ml.10,00; in Comuni appartenenti alla Alta Valle, la distanza minima e' fissata di norma in ml. 7,50; fatti salvo i seguenti casi particolari:

a) per impianti speciali, a più elevato regime inquinante (inquinam. acustico, atmosferico, ecc.), potranno essere disposte maggiori distanze in sede di procedura autorizzativa

b) ove ricorra il caso di una larghezza del lotto inferiore a ml.50, potrà essere consentita la distanza dai corrispondenti confini pari al 20% della larghezza stessa, col minimo inderogabile di ml. 5,00.

Le distanze dai confini di proprietà e di zona possono essere ridotte a m. 0,00, in caso di pareti non finestrate, se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti o se preesiste una parete a confine o nei casi indicati al successivo art. 68 delle presenti norme.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Intercomunale, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di metri 5,00.

Nel caso di edifici completamente interrati rispetto alla quota del terreno preesistente, la distanza minima dai confini del lotto potrà essere di m. 0,00; nel caso di fondi confinanti a quote diverse la distanza degli edifici dal confine di proprietà potrà essere di m. 0,00 purchè detti edifici vengano ricoperti completamente dal terreno che dovrà essere sistemato alle stesse quote del terreno che il fondo a quota superiore ha sul confine.

Sono ammesse distanze dai confini di proprietà inferiori a quelle indicate nel presente articolo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

### **c) DISTANZE MINIME DAI CIGLI STRADALI.**

Le distanze minime dei fabbricati dai cigli stradali della viabilità pubblica o di interesse pubblico all'interno delle perimetrazioni dei centri abitati e delle aree urbanizzate, fatte salve prescrizioni topografiche specifiche e quanto richiamato alle lett. d) ed e) del presente articolo, sono state stabilite:

- in aree di interesse storico A: secondo allineamenti esistenti o previsti nella cartografia di piano, salvo riallineamenti che possono essere richiesti in sede di procedure autorizzative

- in tutte le restanti aree urbanizzate, secondo i seguenti disposti:

a) per i Comuni appartenenti alla Bassa Valle (Vignole, Borghetto, Stazzano, Grondona):

- strade provinciali: non inferiori a ml. 7,50, tranne destinazioni industriali-artigianali per le quali la distanza minima è di norma fissata in ml. 15,00.

- strade Comunali: non inferiori a ml. 5,00, tranne destinazioni industriali-artigianali per le quali la distanza minima è di norma fissata in ml. 10,00.

b) per i Comuni appartenenti all'Alta Valle:

- strade provinciali: non inferiori a ml. 5,00, tranne destinazioni industriali-artigianali per le quali la distanza minima è di norma fissata in ml. 10,00.

- strade comunali: non inferiori a ml. 5,00, tranne destinazioni industriali-artigianali per le quali la distanza minima è di norma fissata in ml. 7,50.

c) per le sole destinazioni industriali-artigianali, ove la profondità del lotto risulti inferiore a ml. 50, potrà essere consentita in ogni caso la distanza dal ciglio stradale pari al 20% della stessa profondità del lotto, col minimo inderogabile di ml. 5,00.

d) in ogni caso, nelle aree classificate di espansione o nuovo impianto, dovrà essere osservata una distanza minima dal ciglio delle strade principali pari a ml. 6,00, ai sensi dell'art. 27, 2<sup>a</sup> comma, L.R. 56/77.

e) per strade urbane classificate dalle competenti Amministrazioni "di scorrimento", ai sensi del D.P.R. 26.4.1993 n.147, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a ml.20 per i fabbricati e ml.2 per muri di cinta di qualsiasi natura o consistenza.

Le distanze minime di cui al comma precedente si applicano, per interventi di tipo non conservativo comprese ricostruzioni e ampliamenti ammessi dalle presenti norme:

- dai cigli stradali esistenti, ove la larghezza del sedime stradale risulti non inferiore a quella desumibile dalle indicazioni cartografiche di cui alle tavole di Piano;

- dai nuovi fili di sedime stradale, fissati dai competenti Uffici Tecnici Comunali, ove siano occorrenti interventi di adeguamento dei sedimi stessi ai fini dei disposti di cui al citato art. 53 delle presenti norme, ancorchè non individuati topograficamente in cartografia, e negli interventi di nuovo impianto comportanti dismissioni di sedimi stradali di interesse pubblico.

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, prescrivere arretramenti dai cigli stradali, esistenti o ridefiniti, per le recinzioni dei lotti, ferma restando la disciplina per gli accessi veicolari di cui all'art. 68 delle presenti norme.

### **Art.20 Tipi di intervento.**

I tipi di intervento di trasformazione edilizia e di conservazione del patrimonio esistente previsti nell'ambito del Piano Regolatore Generale Intercomunale sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e/o risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione: completamento o nuovo impianto

Sono inoltre previsti, associati o meno agli interventi di cui ai punti precedenti:

- f) ampliamento di edifici esistenti
- g) demolizioni e ricostruzioni

h) modifiche di destinazione d'uso

i) ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica sono realizzati esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

L'intervento oggetto di concessione o di autorizzazione dovrà risultare compatibile con il tipo di intervento fissato nella precedente classificazione, secondo l'ammissibilità e le prescrizioni delle presenti Norme di attuazione.

Si richiama in quanto applicabile il 6° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.

La definizione dei tipi di intervento è contenuta nell'art. 13 della L.R. 56/77 ed esplicitata nella Circolare del P.G.R. N. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 ( pubblicata sul B.U. Regione Piemonte N.19 del 9.5.84 ), che evidenzia altresì gli adempimenti procedurali e l'elenco analitico delle opere ammesse, per tipo di intervento, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

I contenuti della citata Circolare si intendono integralmente richiamati dalle presenti Norme, che di seguito esplicitano alcuni contenuti applicativi per diversi tipi di intervento.

### **a) Manutenzione ordinaria:**

fermo restando che per interventi di manutenzione ordinaria non e' richiesta concessione ne' autorizzazione, ad eccezione degli interventi da eseguirsi su immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/1939 e 1497/1939, per le aree e/o edifici e/o manufatti classificati di interesse storico dal P.R.G.I. valgono i seguenti disposti:

- qualora gli interventi da attuarsi non pregiudichino in alcun modo i caratteri originari dell'edificio, cioè prevedano esclusivamente l'impiego di materiali e tecnologie assimilabili a quelli della tradizione costruttiva e decorativa locale dell'epoca della costruzione (o della trasformazione storicamente consolidata), ovvero qualora gli interventi consentano il ripristino dei caratteri originari su porzioni di edifici parzialmente alterate, prima dell'inizio dei lavori e' obbligatoria comunicazione al Sindaco circa l'esecuzione dell'intervento, corredata da documentazione fotografica e relazione tecnica;

- qualora gli interventi da attuarsi presuppongano l'impiego di materiali e tecnologie diverse o comunque possano comportare modifiche degli elementi esterni o delle parti comuni, ivi compreso il colore, gli interventi stessi sono assimilabili alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetti ad autorizzazione edilizia.

### **b) Manutenzione straordinaria:**

si richiama come le limitate modifiche planimetriche ammissibili al fine di integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, non debbano alterare l'assetto distributivo delle singole unità immobiliari, nè comportare aggregazioni o frazionamenti delle stesse; in tali casi gli interventi saranno classificabili quali risanamento e/o ristrutturazione.

Al fine di evitare che ripetuti interventi di manutenzione straordinaria, complessivamente considerati, possano configurare organismi sostanzialmente modificati, le domande relative a detti interventi dovranno essere valutate in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti in un periodo di non meno di cinque anni.

Nelle aree di interesse storico, a norma dell'art. 24, 7<sup>a</sup> comma, della L.R. 56/77, le operazioni di manutenzione straordinaria devono essere eseguite senza modificare le quote, la posizione, la forma delle parti strutturali degli edifici e delle scale.

Nelle stesse aree, tanto per interventi riferiti ad edifici quanto a singoli manufatti, il Sindaco avrà la facoltà di imporre particolari prescrizioni per il rispetto dei valori architettonici ed ambientali, sentita la C.I.E. ed eventualmente la Commissione di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77.

### **c) Restauro e/o risanamento conservativo:**

Il P.R.G.I. facendo propri i contenuti di cui al p.to 3 della citata Circolare N.5/URB/84, prevede due tipi di intervento:

- il risanamento conservativo, finalizzato al recupero igienico e funzionale degli edifici, anche comportante un insieme sistematico di opere e modificazioni dell'assetto planimetrico, nel rispetto degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche degli edifici;

- il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e valorizzazione dei caratteri degli edifici puntualmente individuati dal P.R.G.I. o comunque presentanti elementi di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale, ai sensi dei successivi articoli di cui al Capo IX delle presenti norme.

Il "risanamento conservativo", applicabile anche per edifici di interesse storico per i quali non sia puntualmente prescritto l'obbligo di restauro conservativo dalla cartografia in scala 1:1000 e/o dalla Disciplina specifica di cui al citato Capo IX delle presenti Norme, consente, fra l'altro:

-variazioni di quota dei solai, nei casi di necessità strutturale, e di quota di gronda e di colmo delle coperture, secondo quanto stabilito all'art. 72 delle presenti Norme,

- interventi sull'impianto distributivo interno, nonché integrazioni edilizie di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni di igiene, di usabilità ed addizioni anche esterne di nuovi elementi distributivi verticali.

Detti ampliamenti dovranno avvenire nel rispetto dei parametri di zona, compatibilmente con vincoli e prescrizioni di cui alla cartografia di P.R.G.I. e di cui alle presenti norme, e dovranno essere realizzati - salvo dimostrata impossibilità - con recupero di manufatti contigui non adibiti ad usi accessori o agricoli.

Le suddette addizioni ed integrazioni non debbono comunque alterare l'assetto formale e tipologico dell'edificio, tranne il caso di dimostrata presenza di parti aggiunte degradate o non coerenti o non recuperabili da demolire.

In particolare dovrà essere garantita l'unitarietà delle facciate, specie in relazione a posizione e dimensione delle finestrate soprattutto se rivolte verso spazi pubblici.

Il "restauro conservativo" riguarda immobili e manufatti soggetti a vincoli e/o prescrizioni di ripristino e conservazione degli elementi originari, anche strutturali, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con obbligo di eliminazione di manufatti ed elementi architettonici spuri e deturpanti.

L'intervento di restauro deve quindi rispettare non solo l'aspetto esterno dell'edificio ma anche il suo impianto tipologico e architettonico interno, pur provvedendo alle necessarie integrazioni in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità.

Eventuali interventi innovativi, ove consentiti, dovranno in ogni caso evidenziare nettamente le opere di consolidamento e recupero della struttura originaria, da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali, dalle nuove opere da realizzare con materiali e tecnologie moderne.

Le opere ammesse sono di norma quelle indicate dalla citata Circolare N. 5/URB/84, salvo puntuali prescrizioni fissate in sede autorizzativa dal Comune o dalle Soprintendenze o dalla Commissione Regionale di cui all'art. 49, ultimo comma, della L.R. 56/77.

Al fine della applicazione dello stesso art. 49 L.R.56/77, il parere vincolante della Commissione Regionale deve intendersi esteso anche al rilascio della semplice autorizzazione edilizia, nei casi previsti dalle vigenti Leggi in luogo della concessione.

#### **d) Ristrutturazione edilizia:**

si richiama che gli interventi di ristrutturazione edilizia, ammettendosi un insieme sistematico di opere, fra le quali modificazione dell'impianto distributivo delle singole unità immobiliari e dell'edificio, variazioni delle superfici utili e di volume, possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Al fine quindi di un maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si possono distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia:

- "ristrutturazione edilizia interna", che pure in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali non configura aumenti di superfici e di volumi;

- "ristrutturazione edilizia con ampliamento", che ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volume, nei limiti stabiliti dalle presenti norme.

La "ristrutturazione edilizia interna" comporta pertanto la conservazione delle facciate e dei volumi esistenti nell'impianto originario complessivo caratterizzante la tipologia dell'edificio: sono quindi di norma ammessi, oltre ad interventi interni di adeguamento igienico e funzionale, l'integrazione delle aperture, gli allineamenti interni di quota, l'introduzione di elementi di collegamento verticale anche esterni purché non comportino

aumento delle superfici destinate all'uso dell'edificio e siano realizzate su facciate non prospettanti su spazi d'uso pubblico.

E' inoltre ammesso il recupero alla destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ad altra destinazione, all'interno del volume edificato secondo le definizioni di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

La "ristrutturazione edilizia con ampliamento" ammette, oltre agli interventi di cui ai commi precedenti, opere di parziale demolizione e ricostruzione, variazioni delle superfici utili e recupero dei volumi, da attuare con rispetto delle caratteristiche costruttive e formali dell'intorno edilizio.

E' inoltre ammesso il recupero degli spazi coperti a carenere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però i caratteri compositivi complessivi.

I suddetti ampliamenti dovranno comunque risultare ammissibili secondo i parametri edilizi prescritti per le diverse zone e dovranno rispettare eventuali vincoli topograficamente definiti dalla cartografia di P.R.G.I.

Ai sensi dell'art. 24, 4<sup>a</sup> comma della L.R. 56/77, gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammessi per gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alle Leggi 1497/1939 e 1089/1939 e quelli individuati come tali al successivo Capo IX delle presenti Norme.

#### **e) Nuova costruzione:**

comprende sia interventi volti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sia interventi su aree edificate ove la sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, è attuata in misura così rilevante da configurare interventi di ricostruzione.

Ai fini del dimensionamento del carico urbanistico e del corrispondente fabbisogno di opere di urbanizzazione, gli interventi di nuova costruzione previsti su parti del territorio non classificabili quali aree di completamento ai sensi dell'art. 91 quinquies della L.R. 56/77, sono classificati interventi di nuovo impianto ed obbligatoriamente realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi; è ammessa l'attuazione attraverso concessione con convenzione ove il presente P.R.G. precisi i contenuti di cui ai p.ti 2),3), e 4) dell'art. 38 L.R. 56/77.

Nell'ambito delle aree classificate di interesse storico gli interventi di nuova costruzione, ove ammessi, sono subordinati alla Disciplina specifica di cui al Capo IX delle presenti Norme.

### **Art.21 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria - Standards urbanistici. Richiami ai disposti di Legge.**

Ai fini della determinazione e della destinazione del contributo di cui all'art. 5 della Legge 28.1.1977 N.10, e della applicazione dei provvedimenti espropriativi, di cui alla Legge 22.10.1971 N. 865, le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle elencate all'art. 51 della L.R. 56/77, che si intende espressamente richiamato dalle presenti Norme.

Ai fini dell'applicazione dei disposti di cui alle presenti norme di attuazione, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare idoneo al collegamento e all'accesso agli edifici e/o alle aree
- b) spazi di sosta e di parcheggio, nelle quantità minime di cui alle vigenti Leggi
- c) impianto di distribuzione idrica, con caratteristiche idonee a soddisfare i carichi indotti dall'insediamento
- d) impianto di rete fognaria, con caratteristiche idonee a soddisfare i carichi indotti dall'insediamento
- e) impianto di distribuzione dell'energia elettrica
- f) impianto di illuminazione pubblica del sistema viario di cui alla precedente lett. a).

Ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77, gli "standards" urbanistici assunti per la formazione del P.R.G.I. e da osservare in sede di attuazione per le varie categorie di servizi, sono così stabiliti:

Comuni con popolazione prevista:

superiore ai inferiori ai

2.000 ab. 2.000 ab

**1) per gli insediamenti residenziali:**

- a) aree per l'istruzione  
 a.1) asili nido e scuole materne 1,50mq/ab 1,00mq/ab  
 a.2) scuole elementari 1,50mq/ab 1,50mq/ab  
 a.3) scuole medie obblig. 0,50mq/ab  
 ----- 3,50mq/ab 2,50mq/ab

b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative) 5,00mq/ab 3,00mq/ab

c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport:

- c.1) verde urbano attrezzato 2,50mq/ab 2,00mq/ab  
 c.2) verde sportivo 9,00mq/ab 7,00mq/ab

-----  
 11,50mq/ab 9,00mq/ab

d) parcheggi 0,50mq/ab 3,50mq/ab

-----  
 Totale 25,00mq/ab 18,00mq/ab

-----  
 Totale 17,5 mq/ab

La distribuzione nei diversi Comuni di tale dotazione aggiuntiva e' contenuta negli elaborati cartografici ed illustrativi del P.R.G.I..

**2) per gli insediamenti produttivi:**

a) di nuovo impianto: dotazione minima pari al 10% della superficie territoriale

b) in aree di riordino e completamento e per impianti esistenti che si confermano nella loro ubicazione: dotazione minima pari al 10% della superficie fondiaria.

**3) per gli insediamenti commerciali-direzionali:**

a) di nuovo impianto: dotazione minima pari al 100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico

b) nei casi di intervento all'interno dei centri storici (zone A1), e per interventi classificabili quali ristrutturazione urbanistica e completamento: dotazione minima pari all'80% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

La dotazione minima complessiva di aree servizi per insediamenti di cui ai precedenti p.ti 1),2),3) puo' essere assicurata anche con reperimento in aree private assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico mediante Convenzione da trascrivere nei registri delle proprieta' immobiliari nelle forme di legge, sino alle seguenti quantita': per insediamenti residenziali sino a 7 mq./abit., per insediamenti produttivi o commerciali-direzionali sino al 30% della dotazione occorrente.

La dotazione di superficie da destinare a parcheggio, in tutti i casi di cui ai precedenti n.ri 1),2),3), negli interventi all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, potra' essere reperita anche in apposite attrezzature multipiano e nella struttura degli edifici, comprese le coperture ed il sottosuolo.

Qualora il Piano Regolatore determini l'attuazione di aree destinate ad attivita' poli-funzionali, la dotazione minima complessiva per insediamenti residenziali puo' in ogni caso essere ammessa in misura di 18 mq./abit.

Per i Comuni appartenenti all'Alta Valle Borbera, per la quale la capacita' ricettiva turistica risulta superiore alla popolazione residente, la dotazione minima di aree afferenti ad insediamenti residenziali da destinare a parco, gioco e sport ed a parcheggi pubblici, e' calcolata in riferimento alla somma della popolazione residente e quella turistica media annua, secondo i disposti di cui all'art. 21 p.to 1) L.R. 56/77.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, concorrono alla maggior dotazione di aree servizi richiesta dal precedente comma gli interventi a destinazione ricettiva turistica, attraverso Convenzioni e Atti di impegno unilaterale: allo scopo, le quantita' di cui alle lett. c) e d) del p.to 1) del presente articolo di norme sono elevate a mq. 20 e mq. 5 per abitante.

Detto disposto si intende applicabile per ogni intervento comportante destinazioni turistico ricettive, indipendentemente da eventuali minori quantita' indicate ai Quadri Sinottici allegati alle presenti Norme.

Ai sensi dell'art. 22 L.R. 56/77, il P.R.G.I. prevede una dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale, cosi' stabilita:

- attrezz. sociali e sanitarie 1,0 mq/ab
- attrezz. sportive intercomunali
- parchi urbani e comprensoriali 16,5 mq/ab

## CAPO III - AREE DESTINATE AD USI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI. (Aree di tipo A, B, C, DP).

### **Art.22 Aree prevalentemente residenziali: destinazioni d'uso generali.**

Le aree prevalentemente residenziali sono destinate alla residenza ed alle funzioni ad essa più strettamente connesse.

Oltre alla destinazione residenziale propria (costituita da abitazioni, accessori e pertinenze), sono ammesse, a particolari condizioni, le seguenti destinazioni:

a - alberghi, pensioni, ristoranti, residenze comunitarie  
b - locali ed edifici ad uso commerciale  
c - uffici ed attività direzionali, studi professionali, attività terziarie in genere

d - locali ed edifici per il tempo libero e per le attività sociali

e - servizi ed attrezzature, pubbliche e private

f - autorimesse ed annesse autofficine di riparazione; queste ultime solo se con superficie utile inferiore al 40% della superficie destinata ad autorimessa e solo in locali che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 80 decibel), salvo prescrizioni particolari

g - artigianato di servizio e laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 80 decibel) salvo prescrizioni particolari di tutela igienico-sanitaria, limitatamente ai piani terreno e seminterrato, fino alla concorrenza max. di mq. 300 di superficie destinata alla lavorazione

h - magazzini e depositi per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili, fino alla concorrenza max. di mq. 500 di superficie utile, nonchè impianti di distribuzione energetica.

La realizzazione di edifici con le destinazioni di cui alle lett. f, g, h, è subordinata, salvo modalità d'intervento prescritte per le singole aree, alla stipula di apposita Convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati e/o lavorati, i tipi di lavorazione, le superfici utilizzate per le diverse attività, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico) da non superare, nonchè la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici: in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali alla rinfusa e/o rottami a cielo aperto.

L'attuazione di detti interventi è in ogni caso subordinata all'ottenimento dei pareri da parte degli Enti competenti ed all'osservanza di eventuali prescrizioni apposte.

Per tutte le destinazioni ammesse in zone residenziali ove attuate da privati, escluse solo le abitazioni e accessori, i locali commerciali con superficie utile inferiore a mq. 200, gli uffici, studi ed attività terziarie in genere, i locali per il tempo libero ed attività sociali, servizi ed attrezzature, con superficie utile inferiore a mq. 300, la attuazione degli interventi e' altresì' subordinata alla stipula di Convenzione o Atto di impegno unilaterale riguardante in particolare la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonche' la dismissione di aree per standards urbanistici, in osservanza ai disposti di cui alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per le destinazioni di cui ai punti f, g, h, già insediate in edifici esistenti, sono consentiti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, anche interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento e ristrutturazione edilizia previa stipula della Convenzione di cui ai punti precedenti.

### **Art.23 Aree ed edifici di interesse storico.**

Parti del territorio interessate da insediamenti urbani, nuclei minori, monumenti isolati, singoli edifici e manufatti, che rivestono carattere artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli insediamenti stessi.

Tali zone sono, in genere, soggette sia ad operazioni di conservazione e recupero, sia ad una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Sono distinte, per caratteristiche specifiche che le differenziano, nelle seguenti sottocategorie:

A1: insediamenti urbani, monumenti isolati, singoli edifici ed aree ad essi pertinenti, aventi carattere storico-artistico e/o ambientale: centri e nuclei storici. (art.24, comma 1 sub.1) L.R. 56/77)

A2: tessuto urbano di antica formazione, nuclei minori aventi carattere ambientale o documentario (art.24, comma 1 sub.2) L.R. 56/77)

AV: monumenti isolati, singoli edifici, manufatti ed aree di pertinenza vincolati ai sensi delle L. 29.6.1939 N. 1497 e L. 1.6.1939 N. 1089 o individuati nel P.R.G.I.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici di norma confermate o ammesse sono quelle previste dall'art. 22 delle presenti norme, con le limitazioni e prescrizioni ivi specificate: ulteriori limitazioni, prescrizioni o esclusioni nelle aree di tipo A1, per le destinazioni di cui alle lettere f, g, h, potranno essere definite in sede di convenzionamento obbligatorio.

Nelle aree ed edifici classificati di tipo AV sono di norma confermate o ammesse, oltre alle destinazioni d'uso in atto, le destinazioni residenziali e quelle di cui alle lettere a, c, d, e, del precedente art. 22.

Per tutti gli immobili il P.R.G.I. fissa con vincolo topograficamente definito i tipi di intervento necessari e/o consentiti.

Di norma non è consentita la demolizione e ricostruzione di edifici, se non limitatamente alle porzioni degradate e/o in aree risultanti libere o pressoché totalmente inedificate alla data di adozione della presente Variante di P.R.G.I..

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari topografiche, di cui alle tavole in scala 1:1.000 e 1:2.000 del P.R.G.I., nonché con la disciplina per le aree di interesse storico di cui al successivo Capo IX.

Il P.R.G.I. classifica nelle tavole di progetto in scala 1:1.000 gli edifici in base ai tipi di intervento prescritti o ammessi che risultano essere:

- 1) Manutenzione straordinaria
- 2) Restauro e/o risanamento conservativo
- 3) Ristrutturazione edilizia interna
- 4) Ristrutturazione edilizia, con ampliamento
- 5) Nuova edificazione, limitatamente ai bassi fabbricati ad uso autorimessa e qualora non esistano volumi recuperabili allo stesso uso,
- 6) Sistemazione di edifici di recente costruzione, oltre a cambiamenti di destinazione d'uso.

Nelle aree di interesse storico il Piano Regolatore Generale Intercomunale si attua per intervento diretto, fatta eccezione per interventi classificabili quali ristrutturazione urbanistica, ferma restando la facoltà delle Amministrazioni Comunali di individuare aree ed immobili da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata.

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale stabilisce i seguenti indici e parametri, applicabili, in conformità con le prescrizioni di cui alla cartografia di progetto in scala 1:1.000 e alla Disciplina per le aree di interesse storico di cui al successivo Capo IX, per gli immobili (aree ed edifici) per i quali non è prescritto l'obbligo di conservazione allo stato di fatto:

- incremento volumetrico consentito: a) in zone A1: 25% della volumetria esistente, ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a 2,5 mc./mq.; 20% della volumetria esistente, ove la densità edilizia esistente risulti superiore a 2,5 mc./mq.; b) in zone A2: 30% della volumetria esistente, ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a 2mc./mq.; 25% della volumetria edilizia esistente, ove la densità edilizia esistente risulti superiore a 2 mc./mq.

- rapporto di copertura: a) zone A1: 0,7 mq./mq. di superficie fondiaria, o non superiore al valore esistente ove la superficie coperta esistente risulti maggiore di quella di norma ammessa; b) in zone A2: 0,6 mq./mq. di superficie fondiaria, o non superiore al valore esistente ove la superficie coperta esistente risulti maggiore di quella di norma ammessa

- altezza massima: pari a quella esistente, o non superiore all'altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio storico, fatta salva comunque la possibilità di consolidare il piano di imposta del tetto con cordolature di dimensioni strettamente commisurate alla funzione statica cui sono finalizzate, nonchè di adeguamento delle altezze interpiano ai vigenti parametri di usabilità-abitabilità.

In sede di demolizione e ricostruzione, anche parziale, l'indice volumetrico ammesso sarà pari a quello preesistente, con gli incrementi sopra consentiti.

In caso di nuova edificazione, l'indice volumetrico ammesso non potrà superare il valore di 2,5 mc./mq in zone A1, di 2 mc./mq. in zone A2.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, il rapporto di copertura non potrà superare i limiti precedentemente stabiliti.

Nel caso di nuova edificazione, il rapporto di copertura non potrà superare il valore di 0,6 mq./mq. in zona A1, di 0,5 mq./mq. in zona A2.

L'altezza massima non potrà essere superiore all'altezza degli edifici circostanti conformi al contesto edilizio storico.

Nelle zone AV gli interventi devono tendere alla conservazione o al ripristino dei valori originari, con destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche distributive e formali degli immobili e delle aree di pertinenza: sono pertanto ammessi solo interventi conservativi, con limitata ristrutturazione edilizia per le parti di edifici prive di valore storico-artistico.

In quest'ultimo caso è fatto obbligo di Piano di Recupero.

In ogni caso, in conformità con i disposti degli artt. 43, 44 e 49, L.R. 56/77 e s.m., saranno obbligatoriamente sottoposti al parere vincolante della Commissione per i Beni Culturali ed Ambientali, i progetti di intervento relativi agli immobili nelle aree A1, A2, AV per i quali è previsto obbligatoriamente il restauro conservativo dalle norme presenti, e per tutti gli strumenti esecutivi, ivi compresi i Piani di Recupero ricadenti in tali ambiti.

### **Art.24 Aree totalmente edificate B1.**

Aree del centro abitato, con tessuto edilizio di epoca generalmente recente, a capacità insediativa pressochè esaurita: non richiedono pertanto interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità, bensì interventi limitati di trasformazione e/o adeguamento anche igienico- funzionale ed in taluni casi di recupero urbanistico, da attuarsi anche attraverso completamenti e limitate sostituzioni edilizie.

In tali aree il P.R.G.I. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente, attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano ed attraverso l'individuazione di aree verdi, di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

L'attuazione delle proposte del Piano Regolatore Generale Intercomunale avviene con intervento diretto, nei casi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ristrutturazione di singolo edificio o previa formazione di comparti edificatori - da sottoporre a strumento preventivo - nei casi riguardanti più edifici od interi isolati, individuati da ogni Comune in sede di formazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione o, in difetto con specifica Deliberazione di Consiglio Comunale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 22 delle presenti norme, con le limitazioni e prescrizioni ivi specificate.

Il P.R.G.I. stabilisce i seguenti indici e parametri:

- indice di densità fondiaria: 2,5 mc./mq. di superficie fondiaria
- rapporto di copertura: 0,5 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: pari a quella degli edifici adiacenti esistenti o, in assenza, pari a 3 piani f.t.

In tali aree gli interventi consisteranno essenzialmente in opere di ristrutturazione edilizia con limitato ampliamento.

Gli ampliamenti di edifici uni-bifamiliari sono consentiti "una tantum", ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a quella stabilita nel comma precedente, nella misura massima del 20% per un massimo di 200 mc.; ove la densità edilizia esistente risulti superiore a quella stabilita nel comma precedente, fino alla concorrenza massima di 3 mc./mq..

In ogni caso, sono sempre consentiti ampliamenti "una tantum" di 40 mq. di superficie utile.

Gli eventuali lotti liberi e le aree divenute libere per intervento di sostituzione edilizia, sono edificabili solamente attraverso Concessione con Convenzione (o Atto d'obbligo unilaterale), riguardante in particolare il reperimento degli standards urbanistici.

Si applicano in tal caso gli indici e parametri sopra stabiliti.

### **Art.25 Aree edificate B2.**

Aree del centro abitato, con tessuto edilizio di epoca generalmente recente, a capacità insediativa pressochè esaurita, ancorchè la minore consistenza e densità del tessuto edilizio ammettano interventi di limitato completamento ed adeguamenti funzionali.

L'attuazione delle proposte di Piano Regolatore Generale Intercomunale avviene di norma con intervento diretto.

Attraverso i Programmi di Attuazione o, in difetto, con specifica Deliberazione di Consiglio Comunale, possono essere individuati comparti da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 22 delle presenti norme.

In particolare per le destinazioni di cui ai punti f, g, h, dell'art. 22 stesso, ferme restando le prescrizioni specifiche e le modalità d'intervento, si intendono confermate le superfici utili esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.I., per le quali si ammettono interventi di ampliamento in misura non superiore al 50% della superficie utile esistente, con rispetto del rapporto di copertura complessiva pari a 0,6 mq./mq. di superficie fondiaria.

Il P.R.G.I. stabilisce i seguenti indici e parametri:

- indice di densità fondiaria: 1,5 mc./mq. di superficie fondiaria
- rapporto di copertura: 0,4 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: 3 piani f.t. per i Comuni appartenenti alla Sub-area Bassa Valle Borbera, 2 piani f.t. per i Comuni appartenenti alla Sub-area Alta Valle Borbera.

In tali aree gli interventi di completamento di edifici uni-bifamiliari sono consentiti "una tantum", ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a quella stabilita nel comma precedente, nella misura massima del 25% per un massimo di 250 mc.; ove la densità edilizia esistente risulti superiore a quella stabilita nel comma precedente, fino alla concorrenza massima di 1,8 mc./mq..

In ogni caso, sono sempre consentiti ampliamenti "una tantum" di mq. 40 di superficie utile.

Gli eventuali lotti liberi e le aree divenute libere per gli interventi di sostituzione edilizia, sono edificabili con applicazione degli indici e parametri sopra stabiliti, fatti salvi eventuali più favorevoli indici e parametri ammessi in attuazione di strumenti urbanistici approvati alla data di adozione della presente Variante di P.R.G.I..

### **Art.26 Aree parzialmente edificate e di completamento B3**

Aree prevalentemente residenziali, urbanizzate e parzialmente edificate, in via di completamento, ove la consistenza e densità del tessuto edilizio esistente ammettono sia interventi di adeguamento funzionale sia interventi singoli di completamento edilizio in aree intercluse o marginali, inedificate o scarsamente edificate anche per la presenza di fabbricati rurali non più utilizzati per usi agricoli.

L'attuazione delle proposte di Piano Regolatore Generale Intercomunale avviene con intervento diretto, fatte salve le modalità di intervento previste dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione della presente Variante di P.R.G.I.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle prescritte dall'art. 22 delle presenti norme.

In particolare per le destinazioni di cui ai punti f, g, h, dell'art. 22 stesso, ferme restando le prescrizioni specifiche e le modalità di intervento, si intendono confermate le superfici utili esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.I., per le quali si ammettono interventi di ampliamento in misura non superiore al 50% della superficie utile esistente, con rispetto del rapporto di copertura complessiva pari a 0,6 mq./mq. di superficie fondiaria.

In caso di nuova realizzazione, per le attività di cui agli stessi punti f, g, h, dell'art. 22 citato, si applicano indici e parametri di seguito precisati.

Il P.R.G.I. stabilisce i seguenti indici:

- indici di densità fondiaria: 1 mc./mq. di superficie fondiaria
- rapporto di copertura: 0,4 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: 2 piani f.t..

In tali aree gli interventi di completamento di edifici uni-bifamiliari sono consentiti "una tantum", ove la densità edilizia esistente risulti minore o uguale a quella stabilita nel comma precedente, nella misura massima del 30%, per un massimo di 250 mc.; ove la densità edilizia esistente risulti superiore a quella stabilita nel comma precedente, fino alla concorrenza massima di 1,2 mc./mq.

In ogni caso sono sempre consentiti ampliamenti "una tantum" di mq. 40 di superficie utile.

Gli eventuali lotti liberi e le aree divenute libere per gli interventi di sostituzione edilizia, sono edificabili con applicazione degli indici e parametri sopra stabiliti, fatti salvi eventuali più favorevoli indici e parametri ammessi in attuazione di strumenti

urbanistici approvati alla data di adozione della presente Variante di P.R.G.I.

### **Art.27 Aree totalmente o parzialmente edificate in annucleamenti rurali B4.**

Annucleamenti rurali o di edifici residenziali in zona agricola, trasformati in epoca recente o no, ad uso prevalentemente residenziale con limitata presenza di fabbricati rurali anche non più utilizzati per usi produttivi agricoli.

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale prevede che in queste zone si consenta il mantenimento delle attrezzature annesse agli usi produttivi agricoli, nonché le destinazioni d'uso residenziali e accessorie alla residenza indipendentemente dal titolo di cui all'art. 25 L.R. 56/77.

Sono altresì consentiti, in misura limitata, usi annessi alle attività proprie dell'artigianato di servizio, magazzini e depositi (che non presentino caratteri di nocività e molestia), nonché locali ad uso commerciale.

In tali aree sono ammesse inoltre case albergo, pensioni e ristoranti, per la cui attuazione è prescritta Concessione con Convenzione ( o Atto d'obbligo unilaterale ) riguardante in particolare le aree per standards urbanistici.

Il P.R.G.I. stabilisce i seguenti indici e parametri, da applicarsi sia in caso di ristrutturazione e ampliamento sia in caso di eventuali nuove realizzazioni:

- indice di densità fondiaria: 0,4 mc./mq. di superficie fondiaria
- rapporto di copertura: 0,4 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: 2 piani f.t.

Ove la densità edilizia esistente risulti superiore a quella stabilita nel comma precedente, è comunque consentito un ampliamento "una tantum" nella misura massima del 20% della volumetria esistente, per un massimo di 200 mc.; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti, anche se eccedono tale percentuale.

### **Art.28 Aree inedificate di completamento C.**

Tale classificazione comprende aree intercluse e marginali pressoché totalmente urbanizzate ed aree di completamento funzionalmente collegate alle reti di urbanizzazione primaria comunale.

Oltre alla destinazione residenziale propria, sono consentite le destinazioni di cui all'art. 22 delle presenti norme, limitatamente ai punti a, b, c, d, e, con le seguenti prescrizioni:

- per gli usi di cui al punto a (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.) è obbligatoria la approvazione preliminare di strumento urbanistico esecutivo

- gli usi commerciali sono limitati al commercio al dettaglio e non possono superare il 20% della densità edilizia risultante per ogni singola area individuata nella cartografia di Piano

- gli usi di cui ai punti c, d, e, (uffici ed attività residenziali, attività terziarie, edifici per il tempo libero, servizi, ecc.) non possono superare il 40% della densità edilizia risultante per ogni singola area, ovvero il 20% in presenza di usi commerciali.

Per le destinazioni d'uso terziarie o di servizio di cui ai punti c, d, e, è obbligatoria la stipula di Convenzione riguardante in particolare il reperimento degli standards urbanistici.

Sono altresì consentite, con obbligo di Convenzione, autorimesse di uso pubblico o per uso non direttamente attribuibile agli insediamenti (residenziali e non) previsti per ogni singola area individuata nella cartografia di Piano, da realizzarsi interrate totalmente o parzialmente, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 68.

Le destinazioni d'uso di cui alle lett. g, h, del precedente art. 22, sono ammesse esclusivamente con ricorso a strumento urbanistico esecutivo, nei casi di documentabile compatibilità delle attività produttive e/o di servizio con la destinazione residenziale propria della zona.

In aree di completamento (aree di tipo C), il Piano Regolatore Generale Intercomunale si attua di norma attraverso interventi diretti, salvo i casi sopra precisati e quelli indicati, per singolo Comune, nella cartografia di Piano e nei **Quadri sinottici** allegati alle presenti Norme, per i quali è fatto obbligo di stipula di Convenzione o approvazione di strumento urbanistico preventivo.

La Convenzione di cui al presente articolo dovrà prevedere, quanto meno:

- gli elementi progettuali delle opere da eseguire ed i tempi di realizzazione
- l'indicazione delle destinazioni d'uso delle opere da eseguire e le loro caratteristiche tipologiche e costruttive
- la descrizione qualitativa e quantitativa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per cui è prevista la attuazione diretta da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie
- la determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta la eventuale aliquota per cui è prevista la attuazione diretta da parte del proprietario
- le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione.

Il P.R.G.I. stabilisce indici e parametri per l'attuazione degli specifici interventi, nonché particolari prescrizioni urbanistiche e/o geologico-tecniche, riportate nei **Quadri sinottici per singolo Comune** allegati alle presenti norme.

### **Art.29 Aree di nuovo impianto C' a piano esecutivo convenzionato obbligatorio.**

Tale classificazione comprende le aree a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto, contrassegnate in cartografia, in cui è obbligatoria la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata esteso all'intera unità urbanistica, salvo individuazione di comparti di intervento in sede di Programma di Attuazione del P.R.G.I. o, in difetto, mediante specifica Deliberazione di Consiglio Comunale.

Oltre la residenza sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 22 delle presenti norme, con le limitazioni e prescrizioni di cui allo stesso art. 22, fatto salvo l'obbligo di strumento urbanistico preventivo nella cui sede potranno essere stabilite ulteriori norme prescrittive.

Eventuali precisazioni e parametrizzazioni delle destinazioni d'uso ammissibili contenute nei Quadri sinottici allegati, nonché eventuali indicazioni cartografiche in merito al reperimento delle aree per standards urbanistici, costituiscono definizione prescrittiva per la formazione degli strumenti urbanistici: queste ultime potranno essere oggetto di ridefinizione in sede di proposta di s.u.e., purché risolte in termini progettuali migliorativi sotto il profilo dell'assetto urbanistico delle aree e dell'interesse pubblico per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria contenute.

La cartografia ed i Quadri sinottici di P.R.G.I. individuano, all'interno di tali aree, gli interventi da attuare attraverso strumenti urbanistici di iniziativa pubblica ( P.E.E.P. - Piani per l'Edilizia Economica Popolare ), salvo quanto disposto agli artt. 9 e 31 delle presenti Norme di attuazione.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, non sono ammessi interventi comportanti trasformazione edilizia ed urbanistica; su edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e risanamento, nonché eventuali incrementi volumetrici in misura non superiore al 20% del volume esistente, per un massimo di 150 mc.

Il P.R.G.I. stabilisce indici e parametri per l'attuazione degli specifici interventi, contenuti nei **Quadri sinottici per singolo Comune** allegati alle presenti norme.

Gli stessi Quadri sinottici indicano particolari prescrizioni ed obblighi di natura urbanistica e/o geologico-technica, per singole aree sottoposte a P.E.C..

Nelle aree di nuovo impianto di cui al presente articolo è richiesto il reperimento delle aree per il soddisfacimento degli standards di cui all'art. 21 L.R. 56/77, secondo la dotazione minima puntualmente precisata, per le singole unità d'intervento urbanistico, nei Quadri Sinottici allegati.

### **Art.30 Aree destinate a verde privato inedificabili.**

Sono destinate alla conservazione ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

Ammessi eventuali interventi di conservazione allo stato di fatto di fabbricati e manufatti di servizio esistenti, nonché la realizzazione di aree di parcheggio ed autorimesse private, nel rispetto dei disposti di cui al successivo art. 68 delle presenti Norme.

### **Art.31 Aree per l'edilizia economica o popolare.**

Il P.R.G.I. individua la quota di aree da destinare all'edilizia economica e popolare all'interno di singole zone di nuovo impianto residenziale, come precisato nei Quadri Sinottici allegati, demandando ai Programmi comunali di attuazione o in difetto a specifica Deliberazione consiliare la individuazione di aree ulteriori, in funzione del fabbisogno addizionale, all'interno delle zone di completamento e nuovo impianto residenziale e delle zone di interesse storico in particolare ove risultanti totalmente o parzialmente inutilizzate o utilizzate in modo improprio.

I parametri di intervento sono quelli stabiliti dalle presenti norme per le singole zone, fatta salva la possibilità di altezze max. pari a 3 piani f.t. in ogni caso ad eccezione delle zone di interesse storico.

### **Art.32 Destinazioni plurifunzionali DP.**

Nell'ambito di alcune aree destinate ad usi prevalentemente residenziali o ad usi produttivi, generalmente in contrasto con la destinazione residenziale di zona, il P.R.G.I. individua aree per usi plurifunzionali: dette aree, anche parzialmente già edificate, si distinguono in particolare per la possibile attuazione, oltre che di destinazioni residenziali, di funzioni commerciali o terziarie in genere e/o per l'esigenza di una riorganizzazione delle aree stesse per il mantenimento di attività produttive compatibili, nonché per la dotazione di servizi pubblici o di uso pubblico.

L'attuazione di dette aree avviene esclusivamente attraverso strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata (P.P.E. o P.E.C.) nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri di intervento di cui ai **Quadri Sinottici**, allegati alle presenti Norme. L'attuazione di dette aree può avvenire anche con ricorso alla formazione di comparti di intervento ai sensi dell'art. 46 L.R. 56/77.

Il rispetto degli standards urbanistici dovrà essere assicurato in relazione alle diverse destinazioni d'uso, secondo i disposti di Legge anche richiamati all'Art. 21 delle presenti Norme; in ogni caso dovranno essere assicurate le dotazioni minime previste dai Quadri Sinottici stessi.

Ove la destinazione d'uso prevalente risulti dai Quadri sinottici quella commerciale o terziaria in genere, lo s.u.e. dovrà prevedere idonei interventi infrastrutturali anche per l'accessibilità alle stesse ed il corretto inserimento delle nuove funzioni nell'ambito urbano, ponendone i relativi oneri a carico dei privati in sede di Convenzione.

## CAPO IV - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE.

### **Art.33 Usi produttivi: industriali, artigianali, commerciali.**

Le aree per usi produttivi sono destinate alle attività industriali, artigianali e commerciali in sede propria, nonché alle attività complementari ed agli usi del suolo a queste strettamente connesse.

Il P.R.G.I. individua, fra le attività complementari da insediare in tali zone:

- impianti e depositi connessi alla commercializzazione all'ingrosso ovvero alla commercializzazione anche al dettaglio di macchine, prodotti per l'edilizia, per l'agricoltura e affini
- magazzini di rimessaggio in genere, esposizioni, depositi containers
- impianti ed attività collegate ai trasporti, alla produzione e distribuzione energetica e di servizi tecnologici
- impianti ed attività connesse alla lavorazione di prodotti agricoli, impianti estrattivi e affini
- impianti artigianali e laboratori di produzione non compatibili con gli insediamenti residenziali.

Le destinazioni d'uso strettamente connesse alle attività produttive insediate, risultano:

- residenziale, limitatamente alla abitazione del titolare e/o del custode, con superficie utile lorda non superiore a mq.200, in ogni caso non superiore al 40% della superficie utile netta destinata ad attività produttiva
- direzionali, per uffici e locali di esposizione e commercializzazione, connesse agli usi industriali-artigianali, con superficie utile lorda non superiore al 20% della superficie utile netta destinata ad attività produttiva
- di servizio, per attrezzature ed attività relazionate all'urbanizzazione secondaria delle aree, in misura corrispondente alla dotazione di standards urbanistici di cui all'art. 21 L.R. 56/77

### **Art.34 Aree attrezzate di nuovo impianto D1.**

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale individua aree di nuovo impianto per usi produttivi di cui al precedente art. 33, da attuare mediante Piano esecutivo convenzionato, secondo le indicazioni prescritte di cui alla cartografia di Piano e ai Quadri sinottici allegati alle presenti norme.

Il Convezionamento obbligatorio dovrà tra l'altro garantire: a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici atti in particolare alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento, b) idonee sistemazioni della viabilità di accesso e delle aree di sosta e manovra esterne all'impianto produttivo.

La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto, in ordine ai disposti di cui alla L.R. 56/77, è stabilita nella misura del 10% della superficie territoriale (superficie complessiva destinata ai nuovi insediamenti).

Detta dotazione, di norma, si intende così ripartita:

- 5% per aree verdi, ivi comprese eventuali attrezzature di servizio (mense, attrezzature sociali, ecc.)
- 5% per parcheggi.

La dotazione di dette aree va reperita integralmente all'interno dell'area destinata ai nuovi insediamenti, salvo puntuali indicazioni cartografiche di P.R.G.I., anche con ricorso a quanto stabilito dal 4° comma dell'art. 21 L.R. 56/77.

In fregio alle aree per nuovi insediamenti produttivi, ove non individuata cartograficamente, dovrà essere prevista, ai sensi del 7° comma dell'art. 27 L.R. 56/77, una fascia di rispetto non inferiore a ml. 6 in confrontanza a strade provinciali o comunali, non inferiore a ml. 3,50 in confrontanza a restanti confini, da considerarsi inedificabile e da sistemare mediante verde piantumato d'alto fusto.

In tale fascia è permessa la destinazione a parcheggio privato d'uso pubblico.

Per impianti speciali, a più elevato regime inquinante (inquinam. acustico, atmosferico, ecc.), potranno essere disposte maggiori larghezze delle fasce di rispetto in sede di strumento urbanistico esecutivo.

Gli interventi saranno attuati con i seguenti indici e parametri:

- utilizzazione territoriale: 0,4 mq./mq. di superficie territoriale
- superficie fondiaria: 80% della superficie territoriale
- densità fondiaria: 0,5 mq./mq. di superficie fondiaria
- rapporto di copertura: 0,5 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: ml.10, salvo strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto
- distanza minima da confini di zona: secondo i disposti di cui all'art. 19 delle presenti Norme
- distanza minima da strade interne: ml. 5
- distanza minima tra fabbricati: secondo i disposti di cui all'art. 19 delle presenti Norme
- parcheggi privati: 10% della superficie fondiaria.

### **Art.35 Aree di riordino e di completamento e aree edificate che si confermano nella loro ubicazione D2.**

Per gli immobili a destinazione produttiva esistenti e confermati dal P.R.G.I., gli interventi dovranno essere finalizzati alla più razionale utilizzazione delle aree già compromesse, in particolare per quanto riguarda la sistemazione della viabilità di accesso e delle aree di sosta e manovra esterne all'impianto produttivo, nonché per quanto riguarda esigenze di salvaguardia ambientale e misure anti inquinamento.

Strumenti d'intervento prescritti dal Piano Regolatore Generale Intercomunale:

a) Concessione singola, per interventi di manutenzione straordinaria, e/o adeguamento funzionale, ristrutturazione edilizia anche comportante modifica dell'attività insediata ed aumento di superficie utile non superiore al 50% dell'esistente, nel qual caso è fatto obbligo di convenzionamento per il reperimento degli standards urbanistici aggiuntivi, fatto salvo quanto disposto al 10° comma dell'art. 26 L.R. 56/77.

b) Piano esecutivo convenzionato, in tutti gli altri casi o per aree puntualmente individuate nella cartografia di Piano Regolatore.

Per quanto concerne la dotazione di aree per attrezzature di servizio, la definizione delle fasce di rispetto, gli indici e parametri di attuazione, si intendono applicabili i disposti di cui all'art. 34 (aree attrezzate di nuovo impianto), con le seguenti precisazioni:

- la dotazione minima di aree per standards urbanistici è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria, calcolata sull'intera area di pertinenza (comprensiva quindi di aree ed edifici esistenti).

Detta dotazione deve essere integralmente assicurata, anche con ricorso a quanto stabilito al 4° comma dell'art. 21 L.R. 56/77 ;

- gli indici di utilizzazione ed i rapporti di copertura dovranno essere verificati sull'intera area di pertinenza (comprensiva quindi di aree ed edifici esistenti).

Ove la utilizzazione edilizia esistente risulti alla data di adozione della presente Variante di P.R.G.I. maggiore o uguale a quella ammissibile con l'applicazione degli indici, è comunque consentito un ampliamento "una tantum" fino alla concorrenza di: 0,6 mq. di superficie utile per mq. di superficie territoriale; mq.0,7 di superficie utile per mq. di superficie fondiaria; mq.0,6 di superficie copribile per mq. di superficie fondiaria.

In caso di Concessione con convenzione, la convenzione potrà stabilire la monetizzazione ovvero il reperimento in altra area adeguata degli standards urbanistici che non è possibile reperire in loco: in ogni caso dovrà essere assicurata in loco integralmente la dotazione di aree per parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

In caso di aumento delle unità produttive con interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica o inserimento anche senza consistenti opere di unità produttive diverse da quelle insediate e che comportino necessità di reperimento di nuove aree per servizi o viabilità, è comunque obbligatoria la formazione di Piano Esecutivo Convenzionato esteso alla totalità dell'area oggetto di intervento.

### **Art.36 Aree per insediamenti a destinazione commerciale o terziaria D3.**

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale individua aree di nuovo impianto o di completamento, per usi commerciali o terziari in genere.

La destinazione d'uso propria di tali aree e' quella afferente ad attivita' di commercializzazione (all'ingrosso e al minuto).

Costituiscono usi propri altresì attivita' terziarie quali uffici privati e pubblici, locali di esposizione, centri direzionali, centri di servizio, locali di ristoro e affini. Non sono ammissibili per contro attività di produzione, industriale o artigianale.

Per dette aree si intendono non applicabili le limitazioni di destinazione terziaria di cui al precedente art.33; per eventuali destinazioni residenziali strettamente connesse alle attività insediate, si confermano i disposti di cui al citato 3° comma dell'Art. 33.

Le previsioni di P.R.G.I. si attuano in dette aree attraverso strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica.

Fino all'approvazione dello strumento preventivo, sono ammessi per gli edifici esistenti unicamente interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ampliamento in misura non superiore al 50% della superficie utile esistente, senza modifica della destinazione d'uso o aumento di unita' produttive, nel rispetto degli indici e parametri di zona di seguito definiti.

La dotazione di aree per attrezzature di servizio agli insediamenti commerciali e terziari, in osservanza ai disposti di cui all'art. 21 L.R. 56/77, e' stabilita nella misura del 100% della superficie lorda del pavimento nei casi di nuovo impianto, nella misura dell'80% nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento.

Di tali aree il 50% deve essere destinato ai parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Per insediamenti commerciali la cui superficie di vendita sia superiore ai limiti stabiliti dagli artt. 26 e 27 della Legge 11.6.1971 N. 426, soggetti a nullastato regionale, devono essere osservati maggiori standards, con riferimento ai disposti dell'art. 21 comma 2<sup>a</sup> L.R. 56/77, oltre che quanto previsto dall'art. 26, comma 6<sup>a</sup> e seguenti, della stessa L.R. 56/77.

In caso di destinazione d'uso artigianali- industriali, nei limiti ammessi dal presente articolo, per la dotazione di aree per attrezzature di servizio valgono i disposti di cui al precedente art. 35.

In ogni caso, al fine di assicurare la dotazione minima di aree per servizi pubblici, sono utilmente applicabili i disposti di cui al 4<sup>a</sup> comma dell'art. 21 L.R. 56/77.

Si intendono altresì applicabili i disposti di cui al 10<sup>a</sup> comma dell'art. 26 L.R. 56/77.

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale stabilisce i seguenti indici e parametri:

- utilizzazione territoriale: 0,5 mq./mq. di superficie territoriale
- superficie fondiaria: 50% della superficie territoriale
- utilizzazione fondiaria: 1 mq./mq. di superficie fondiaria
- rapporto di copertura: 0,8 mq./mq. di superficie fondiaria
- altezza massima: corrispondente a 2 piani f.t., con possibilità di piano "pilotis" ovvero di piano terreno destinato esclusivamente ad attivita' sociali o di interesse pubblico non computabile ai fini dei limiti di altezza
  - distanza minima dai confini di zona: secondo i disposti di cui all'art. 19 delle presenti Norme
  - distanza minima da strade interne: ml. 5
  - distanza minima tra fabbricati: secondo i disposti di cui all'art. 19 delle presenti Norme
  - parcheggi privati: 10% della superficie fondiaria.

In fregio alle aree per insediamenti commerciali, ove non individuate cartograficamente, dovranno essere previste fasce di rispetto non inferiori a ml. 5,00, da sistemare a verde con piantumazione: all'interno di tali aree possono essere previsti, in misura limitata, parcheggi privati e pubblici.

Ove l'attuazione del Piano Regolatore presupponga l'intervento o il mantenimento di destinazioni plurifunzionali, ivi comprese quelle residenziali e produttive, le aree di cui al presente articolo possono essere assoggettate al regime di cui all'art. 32 ( Destinazioni plurifunzionali ), nel rispetto degli indici di utilizzazione fissati dalle presenti Norme.

### **Art.37 Impianti produttivi obsoleti o dichiarati in sede impropria D4.**

Il P.R.G.I. individua aree o edifici con insediamenti produttivi, attivi od inattivi, per i quali l'incompatibilità di destinazione d'uso rispetto all'intorno urbanizzato rende opportuni interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, ivi compresi il trasferimento delle attività produttive in aree a destinazione propria industriale o artigianale, oltrechè il riutilizzo per altre destinazioni d'uso delle aree dismesse.

Il P.R.G.I. ammette la trasformazione di dette aree, ferma restando l'utilizzazione volumetrica in atto, sia per l'inserimento di piccole attivita' artigianali (artigianato di produzione o servizio) compatibili, di attività commerciali, ricreative (impianti per il tempo libero) o ricettive (attività connesse ad usi turistici).

E' esclusa la trasformazione per destinazione residenziale, salvo quanto ammesso dal precedente Art. 33, 3° comma.

Per ciascuna delle destinazioni attivate dovra' essere assicurata la dotazione di standards urbanistici, secondo i parametri definiti per i singoli tipi di insediamento dall'art. 21 L.R. 56/77.

Le modalita' operative per il trasferimento degli impianti produttivi classificati, ai sensi dell'art. 26, comma 1°, sub.e) L.R. 56/77, obsoleti o in sede impropria e per il conseguente riuso ad altra destinazione delle aree dismesse, sono assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa privata o pubblica, nella cui sede saranno precisate le destinazioni d'uso da attivare.

Fino all'approvazione dello s.u.e., sara' consentita esclusivamente la continuita' delle attivita' insediate alla data di adozione del preliminare di Piano, con interventi di manutenzione straordinaria, risanamento edilizio ed adeguamento funzionale, anche comportanti un limitato incremento di superficie utile, in ogni caso non superiore al 20% di quella esistente.

Tale possibilita' puo' essere concessa una sola volta.

### **Art.38 Aree per impianti industriali o tecnologici isolati D5.**

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale individua le aree per impianti industriali o artigianali o tecnologici isolati, ai sensi dell'art. 26 lett. d) L.R. 56/77, esistenti o che debbono sorgere al di fuori delle aree attrezzate o di riordino per esigenze tecniche o perche' inquinanti.

Sono ricomprese in tali categorie di aree altresì attivita' connesse all'erogazione di servizi di interesse generale, quali centrali di produzione energetica, discariche e depositi a cielo aperto e affini.

Indici, parametri edilizi e modalita' di intervento come per aree D2: in caso di nuovo impianto gli interventi dovranno essere attuati con strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica. In sede di formazione dello s.u.e. saranno definite particolari prescrizioni di tutela igienico- ambientale, e verra' precisato il sistema di reperimento delle aree per standards urbanistici.

Le modalita' di tutela igienico-ambientale saranno definite in sede di s.u.e., in base alle risultanze delle indagini puntuali sull'assetto idrogeologico del territorio ed in riferimento ai requisiti di idoneita' relativi all'attivita' prevista, a norma delle vigenti leggi, oltre che a quanto stabilito al successivo art. 39.

Per tali aree e' comunque prescritta la formazione di una fascia di protezione ambientale di ml. 10 ricavata all'interno dell'area stessa, convenientemente alberata, salvo maggiori distanze in quanto previste dalle specifiche leggi di settore, entro la quale non sono ammesse opere edilizie o attivita' connesse al ciclo produttivo dell'impianto.

Per interventi di interesse pubblico da attuarsi a cura degli Enti o di soggetti privati istituzionalmente competenti, le indicazioni normative di cui al presente articolo possono essere parzialmente derogate ai sensi dell'art.16 della Legge 6.8.1967 n.765 e dell'art. 3 Legge 21.2.1955 n. 1357, fermo restando l'obbligo di strumento urbanistico esecutivo, nella cui sede dovranno essere precisati i parametri di intervento.

### **Art.39 Norme di tutela ambientale.**

Tutti gli interventi di cui al presente Capo IV nonche' gli interventi a destinazione produttiva ammessi dalle Norme di attuazione nelle altre aree del territorio, sia di nuovo impianto che sull'esistente, con la sola eccezione della manutenzione ordinaria,

sono subordinati a verifiche e misure di tutela contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e derivanti da materiali solidi o liquidi di rifiuto, per le quali dovranno essere rispettate le disposizioni delle vigenti leggi e norme generali e di settore.

Per gli stessi scopi di tutela dell'ambiente naturale e costruito, per interventi non riferibili ad opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento come definiti dall'art. 20 delle presenti Norme, e' fatto obbligo di prevedere, in sede di richiesta dell'intervento, adeguate opere di finitura esterna dei fabbricati a destinazione produttiva e accessoria, in particolare ove sia previsto l'uso di componenti strutturali a vista.

Per questi in particolare, in sede di rilascio dei documenti autorizzativi, l'Amministrazione Comunale potra', a suo insindacabile giudizio, provvedere ad apporre le condizioni e/o prescrizioni ritenute idonee per un corretto inserimento ambientale.

Le aree di pertinenza degli edifici, non riservate alla diretta funzionalita' degli impianti, dovranno essere adeguatamente sistemate a verde di arredo e protezione ecologica, in base a quanto disposto ai precedenti articoli del presente Capo IV e in ogni caso nelle quantita' e modi stabiliti nei documenti autorizzativi.

Si richiamano, anche al fine dell'applicazione dei disposti dei precedenti articoli di norme, i seguenti testi:

- T.U. leggi di pubblica sicurezza (R.D. N.773/31): Capo VI - Industrie pericolose
  - T.U. leggi sanitarie (R.D. N.1265/34): Capo III - Lavorazioni insalubri
  - R.D. N.45/1901: Regolamento per l'esecuzione della legge sulla tutela dell'igiene e della sanita' pubblica
  - D.M. 2.3.87 Ministero Sanita': elenco delle industrie insalubri
  - L. 13.7.66 N. 615: Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico
  - L. 10.5.76 N.319: Norme per la tutela delle acque da inquinamento
  - D.P.R. N. 616/77 (Capo VIII): Tutela dell'ambiente da inquinamenti,
- ed altre vigenti, oltre alla legislazione regionale in materia di tutela ambientale.

## CAPO V - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE.

### **Art.40 Aree per attivita' agricole E: Nuove edificazioni.**

In tali aree le concessioni per nuove edificazioni sono rilasciate unicamente a:

- imprenditori agricoli a titolo principale singoli o associati
- soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 L.R. 56/77 e s.m..

Agli aventi titolo sono consentiti interventi di nuova costruzione di:

- abitazioni ad uso agricolo e/o agriturismo
- fabbricati a servizio dell'attività agricola.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole non possono superare i limiti stabiliti dall'art.25 comma 12 L.R. 56/77 e s.m. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non debbono superare nel complesso il volume massimo di 1.500 mc.

Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui ed in Comuni limitrofi.

I fabbricati a servizio dell'attività agricola non sono conteggiati nel computo dei volumi, ma debbono sottostare alle seguenti prescrizioni:

- stalle di oltre 30 capi, porcilaie e ricoveri avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate al almeno 150 mt. dagli edifici esistenti o previsti;
- stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o suinicoli dovranno essere realizzate ad almeno 50 mt. da qualsiasi fabbricato esistente.

Il rilascio della concessione per interventi edificatori abitativi o di servizio nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola.
- b) le classi di colture in atto e in progetto, documentate, utilizzabili al fine dei volumi edificabili.
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura.
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Tutte le nuove costruzioni dovranno rispettare le disposizioni di cui ai successivi Artt. 44 e 64, nonché le norme particolari di cui al Capo X delle presenti Norme.

E' altresì ammessa la realizzazione di piccole costruzioni per usi strettamente inerenti la conduzione di fondi agricoli, indipendentemente dal titolo del richiedente, nel rispetto dei seguenti indici: densità fondiaria = 0,01 mc./mq. e in ogni caso con un massimo di mc. 60. Dette costruzioni, da destinare esclusivamente a ricovero attrezzi e/o scorte, non potranno avere altezza in gronda superiore a ml. 2,60 e dovranno essere realizzate secondo le tipologie della Valle ("casoni" o casciniotti). Il rilascio della concessione per detti interventi è subordinato alla presentazione di atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola.

In ogni caso, in sede di concessione per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per usi agricoli, l'Amministrazione Comunale potrà impartire particolari prescrizioni per un adeguato inserimento ambientale degli interventi richiesti.

Per la realizzazione di allevamenti industriali intensivi e' d'obbligo la stipula di Convenzione dalla quale risultino, fra l'altro, gli impegni del concessionario relativamente a dotazione e controllo dei sistemi di smaltimento dei liquami o degli eventuali impianti di depurazione propri o consortili, nonché quelli a norma della legislazione sanitaria per la tutela della salute, dell'igiene edilizia ed ambientale.

La concessione e/o l'autorizzazione relative ad attrezzature ed infrastrutture per usi agricoli sono rilasciate previa verifica della congruità delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria connesse all'insediamento previsto o ove se ne verifichi la necessità subordinatamente ad atto di impegno unilaterale relativo alla attuazione delle stesse a cura e spese del concessionario.

Il rapporto max. di copertura per edifici rurali, abitazioni e attrezzature al servizio dell'azienda e' stabilito nella misura di 0,20 mq./mq.

Non sono computabili per il predetto rapporto gli appezzamenti oggetto di semplice trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione.

L'altezza massima degli edifici, con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli, non può essere superiore a m. 7,50.

I fabbricati di cui al presente articolo dovranno rispettare gli arretramenti stradali di cui al successivo art. 53 e le distanze minime di cui all'art. 19 delle presenti Norme d'attuazione, salvo le più restrittive disposizioni stabilite dal presente articolo per attrezzature speciali zootecniche e fatti salvi eventuali ulteriori vincoli o limitazioni di cui al Capo VIII delle presenti Norme o richiesti dalla vigente legislazione nazionale o regionale.

Ai fini della definizione del volume edificabile ad uso residenziale, e' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non continui e anche disponibili nei Comuni limitrofi, entro una distanza di Km.20 dal centro aziendale, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; e' pertanto ammesso, per tutti gli appezzamenti componenti l'azienda ma non tra aziende diverse, il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, con obbligo di trascrizione sui Registri della proprietà immobiliare e notifica della stessa ai Comuni interessati, anche ai fini di cui al 19° comma art.25 L.R. 56/77.

Si richiamano inoltre, in quanto applicabili, i disposti di cui ai commi 10, 11, 15, 16, 18, 20 dell'art. 25 della L.R. 56/77.

### **Art.41 Aree per attività agricole E: Edifici esistenti.**

Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

a) da altra destinazione alla destinazione d'uso agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale.

b) da altra destinazione a residenziale, ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (bar, ristorante).

Relativamente al punto a) si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni che regolamentano il settore, di cui alle L. 730/85 e L.R. 50/89.

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), qualora la precedente destinazione fosse la destinazione agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi, fatti salvi i casi di gratuità di cui all'art. 9 della L. 10/77.

Le opere ammesse negli edifici esistenti in aree agricole con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

- opere interne
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- recupero volumi non residenziali esistenti

- sopraelevazione: l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano f.t. e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di mt. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano f.t. e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di mt. 2,70.

- ampliamento: per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari di cui al 3° comma del precedente art. 40 lo consente.

In eccedenza agli indici fondiari di cui sopra, possono essere concessi "una tantum":

a) Incremento del volume residenziale esistente, per adeguamento igienico e funzionale, in misura non superiore ai seguenti limiti:

- 30% e comunque col massimo di 100 mc. per unità alloggio, per gli edifici uni-bifamiliari le cui unità presentino una superficie utile non superiore a 100 mq.;

- 20% e comunque col massimo di 100 mc. per unità, per edifici le cui unità presentino una superficie utile non superiore a 180 mq. \*

Realizzazione di piccole costruzioni accessorie alla residenza, non abitabili (quali magazzini, rimesse, tettoie, ecc.), entro i limiti di superficie utile di mq. 30, con altezza max. alla gronda non superiore a m. 2,50, **ammesse unicamente se non esistono volumi recuperabili all'interno dei corpi di fabbrica esistenti.**

Nelle aree a destinazione agricola sono altresì ammessi, a particolari condizioni, i seguenti interventi:

a) - Cambiamento di destinazione di uso ed ampliamento a fini turistico-ricettivi: intervento ammissibile anche per edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura, al fine di realizzare strutture ricettive ed annessi servizi turistici come anche definiti dall'art. 2 della L.R. N.35/1984 e dall'art. 6 della L.217/1983.

La concessione per questo tipo di intervento può essere conseguita da soggetti classificati quali imprese turistiche come definite all'art. 5 della L.217/83 e da soggetti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi per il tempo libero, previo atto di impegno unilaterale del richiedente al mantenimento, per un periodo non inferiore ai venti anni, della destinazione specifica.

Per tale intervento è obbligatoria l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato, che preveda la sistemazione di tutti gli immobili (fabbricati ed aree) annessi all'impianto turistico-ricettivo, nonché la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie (viabilità e parcheggi, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, approvvigionamento idrico ed elettrico, aree verdi, ecc.).

Ai suddetti fini non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, ma unicamente il recupero del patrimonio edilizio esistente, con le seguenti possibilità di ampliamento:

- in misura non superiore al 50% del volume edilizio relativo, per strutture ricettive esistenti,
- in misura non superiore al 30% del volume edilizio preesistente, per nuove strutture ricettive.

Il rapporto max. di copertura è fissato in 0,30 mq./mq. del fondo direttamente asservito, per edifici principali ed accessori.

L'utilizzazione fondiaria non potrà comunque superare i 0,50 mq./mq., in caso di nuova realizzazione di impianti all'aperto e servizi complementari alle attrezzature turistiche.

Alle suddette categorie appartengono, oltre agli esercizi propriamente ricettivi, anche tutte quelle attività che promuovono l'uso sociale del territorio e lo sviluppo turistico o sportivo, e che non possono essere esercitate in altre zone, quali: vivai, impianti termali, centri equestri, centri di pesca sportiva, allevamenti cinofili e di animali domestici, e similari.

Ove dette attività di sviluppo turistico o sportivo richiedano nuova realizzazione di edifici ad uso spogliatoi, servizi, uffici di direzione e analoghi, ovvero ad uso residenziale (limitatamente alla abitazione del titolare o del custode degli impianti), questa è ammessa con un massimo di 800 mc., nel rispetto del rapporto di copertura e di utilizzazione fondiaria sopra indicati e subordinatamente ad atto di impegno che preveda il mantenimento delle nuove costruzioni a servizio dell'azienda nonché le sanzioni in caso di inosservanza.

b) - Riuso del patrimonio edilizio esistente e ampliamento per strutture di carattere sociale o assistenziale pubbliche o private: intervento ammissibile per edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, al fine di realizzare strutture quali pensionati, ricoveri ed attrezzature in genere per l'assistenza socio-sanitaria.

La concessione per questo tipo di intervento può essere conseguita dagli Enti pubblici o di diritto pubblico e da soggetti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi socio-sanitari.

Per le modalità ed i parametri di intervento valgono i disposti di cui alla precedente lett. a).

Nelle aree destinate ad uso agricolo sono altresì ammessi interventi di ampliamento di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, nonché impianti speciali di interesse generale (quali pozzi e laghi per approvvigionamento idrico, discariche controllate, ecc.), ivi compresi gli impianti strettamente connessi alla distribuzione energetica, previa Autorizzazione Comunale e degli Enti competenti.

## **Art.42 Aree intercluse e marginali utilizzate per attività agricole, da salvaguardare per futura espansione urbana EC.**

Parti del territorio rurale, individuate nella cartografia del P.R.G.I., destinate alla conservazione degli stati di fatto, ivi comprese le attività agricole, sottoposte a regime di salvaguardia per la futura trasformazione residenziale.

A tale scopo, oltre alla conservazione delle attività insediate, subordinatamente alle esigenze di igiene e di decoro del contesto ambientale, sono ammesse modificazioni del suolo esclusivamente finalizzate all'edificazione di residenze rurali, nei limiti di densità fondiaria e con i parametri di cui all'art. 40, nonché all'insediamento di attività colturali.

Sono esclusi per contro interventi finalizzati all'edificazione di attrezzature ed infrastrutture per usi agricoli quali stalle, silos, rimesse agricole, ecc., ad eccezione di quelle strettamente accessorie alle residenze rurali e compatibili con la destinazione residenziale.

In ogni caso saranno ammessi, indipendentemente dalle caratteristiche dei richiedenti, gli interventi di cui al 2° comma dell'art. 40.

## **Art.43 Cave e discariche.**

Il P.R.G.I. individua nella cartografia le aree già utilizzate per escavazioni, in specifici casi collegate agli impianti produttivi di cui al precedente art. 38.

In aree destinate ad attività agricole e di norma ammissibile la individuazione di nuovi siti per attività estrattive ed accumuli a cielo aperto dei materiali di scavo, subordinatamente alle verifiche geologico-tecniche ed al rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.

Per contro, non è ammissibile la realizzazione di fabbricati e di attrezzature per la lavorazione dei materiali estratti.

È inoltre ammessa la formazione di discariche controllate di rifiuti solidi urbani, a norma dell'art. 31 del D.P.R. 915/82 e di discariche di 2ª categoria di tipo A (inerti), come individuate dal citato D.P.R. 915/82 e regolamenti applicativi, fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni delle Autorità ed Enti competenti.

Si richiamano altresì i disposti della L.R.32/82, Tit. II, art. 5 (Abbandono di rifiuti).

Non sono consentite attività di accumulo e deposito a cielo aperto di rottameria, proprie delle aree destinate ad attività produttive.

In relazione al presente disposto, le attività di rottamazione esistenti in zona agricola dovranno cessare entro tre anni dalla data di approvazione regionale delle presenti norme.

Per quanto attiene in particolare alle attività di estrazione, depositi e trasporto ghiaia, oltre alle occorrenti autorizzazioni regionali, deve essere ottenuta specifica Autorizzazione Comunale con Convenzione, dalla quale risulti:

- perimetrazione delle aree di estrazione, di deposito nonché indicazione planimetrica dei percorsi di trasporto;
- numero di mezzi di trasporto transitanti al giorno per i diversi percorsi;
- periodi di attività;
- opere atte a rendere accessibile ed idonea l'area di intervento, anche sotto il profilo di tutela ambientale;
- impegno al ripristino delle strade comunali che dovessero subire deterioramento per i carichi elevati trasportati;
- fidejussione inerente l'impegno di cui sopra, del valore da determinarsi da parte dell'Amministrazione Comunale;
- impegno ad interventi di riassetto idrogeologico secondo le prescrizioni delle Autorizzazioni Comunali e Regionali.

Le attività estrattive esistenti, individuate o meno in cartografia di Piano, dovranno adeguarsi ai contenuti del presente articolo di Norme entro un anno dalla data di approvazione regionale delle presenti Norme.

#### **Art.44 Norme di igiene del suolo e di tutela ambientale delle aree per attività agricole.**

Fatta salva l'applicazione della Legge 431/1985 e dei provvedimenti regionali conseguenti in applicazione della stessa, nonché delle limitazioni e/o prescrizioni apposte dalle presenti Norme di attuazione - con particolare riferimento a quanto contenuto nel presente Capo V e nel successivo Capo VIII- la realizzazione di nuovi edifici e relative pertinenze rurali, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti, dovrà presentare le caratteristiche formali e costruttive compatibili con i caratteri tipici dell'edilizia di impianto rurale, con specifica attenzione ai materiali di tamponamento esterno e delle coperture.

Ove previsto l'uso di prefabbricati e/o di componenti strutturali a vista, l'Amministrazione Comunale potrà, a suo insindacabile giudizio, apporre in sede di rilascio dei documenti autorizzativi le condizioni e/o prescrizioni per un corretto inserimento ambientale.

Nel caso che gli interventi richiesti comportino manufatti ed opere di sbancamento e di sostegno eccedenti rispetto a quelle strettamente necessarie per le opere di fondazione degli edifici e delle pertinenze rurali, ferme restando le procedure autorizzative richieste dalla vigente legislazione nazionale e regionale, la documentazione di progetto dovrà essere accompagnata da relazione ed elaborati grafici e fotografici documentanti l'impatto ambientale delle opere in progetto.

I disposti di cui al precedente comma si intendono applicabili altresì ad ogni intervento di trasformazione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ivi compreso l'esercizio di attività estrattive e le modificazioni delle colture agricole, ove si intendano necessarie alterazioni dei profili naturali del terreno superiore ai ml.5.

Nei casi di cui ai commi precedenti, l'Amministrazione Comunale potrà impartire le prescrizioni che riterrà idonee al ripristino ambientale dei terrazzamenti e delle relative scarpate.

L'autorizzazione per l'apertura dei pozzi, anche ad uso domestico, è sottoposta ai disposti di cui all'art. 56, commi 5°, 6° e 7° della L.R. 56/77.

Il taglio dei boschi, l'abbattimento di alberi di particolare valore naturalistico sono regolati dalla L.R. 4.9.1979 N. 57 e success. modif. ed integrazioni.

Per quanto più direttamente concernente l'igiene del suolo, gli elaborati delle richieste di concessione o di autorizzazione dovranno contenere le indicazioni utili alle verifiche di compatibilità con i disposti di Leggi e regolamenti vigenti, nazionali, regionali e comunali, da effettuarsi da parte dell'Unità Sanitaria Locale competente per il territorio.

## CAPO VI - AREE DI PREMINENTE INTERESSE RICETTIVO E TURISTICO.

### **Art.45 Aree per insediamenti ricettivi e attività di interesse turistico e per il tempo libero TA.**

Aree destinate all' insediamento di complessi alberghieri, attrezzature di soggiorno di uso collettivo (residences, pensionati, ostelli, case di riposo), attrezzature di ristoro e turistiche in genere.

Sono inoltre ammessi impianti per il tempo libero, quali discoteche, parchi giochi, attrezzature sportive e ricreative e relative strutture di supporto.

Ai fini delle destinazioni di cui sopra, all'interno della perimetrazione delle aree TA, ove ricorre il caso, sono distinte cartograficamente (e dimensionalmente nei quadri sinottici allegati), due tipi di aree:

- aree fondiarie edificabili, secondo gli indici assegnati dai Quadri Sinottici.

- aree destinate a verde privato, attuabili, oltre che per gli interventi di cui al precedente art. 30, altresì per interventi di formazione di impianti ricettivi, sportivi e ricreativi all'aperto.

Ammissa la destinazione residenziale limitatamente ad edifici già utilizzati alla data di adozione del Progetto preliminare di P.R.G.I., con interventi di completamento "una tantum" nella misura massima del 30% dell'esistente e per un massimo di 250 mc.

Interventi di nuova edificazione residenziale sono consentiti limitatamente alla abitazione del titolare e/o del custode, con superficie utile lorda non superiore a mq.200, in ogni caso non superiore al 20% della superficie utile a destinazione propria.

Il P.R.G.I. stabilisce i seguenti indici e parametri , salvo puntuali precisazioni per singola area ai Quadri Sinottici allegati per singolo Comune:

- indici di densità: stabiliti per singola area ai Quadri Sinottici allegati

- rapporto di copertura: stabiliti per singola area ai Quadri Sinottici allegati

- indice di utilizzazione (complessivo: fabbricati ed aree esterne attrezzate): 0,6 mq./mq. di superficie territoriale, **tale indice e' da considerare, ai fini della determinazione delle quantita' edificabili, prevalente su ogni altro parametro contenuto nei quadri sinottici che eventualmente potesse consentire la realizzazione di quantita' superiori.**

-altezza massima: pari a due piani f.t., con possibilità di ulteriore piano mansardato, **eccetto l'area TA in localita'Pessinate nel Comune di Cantalupo Ligure, sottoposta al parere vincolante della Commissione Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i.:**

distanza minima dai confini circostanti: ml.5

- standards urbanistici: devono essere garantite le quantità minime di cui all'art. 21, comma 1° p.to 3) della L.R. 56/77, con riferimento alla superficie complessivamente utilizzata per l'insediamento (superficie lorda di pavimento ed eventuale aree esterne attrezzate).

Interventi di nuova edificazione e interventi sull'esistente comportanti un aumento della volumetria superiore al 30%, sono attuati esclusivamente con Piano Esecutivo Convenzionato, **Piano di Recupero per le aree ubicate in centro storico,**

esteso all'intera area, con possibilità di attuazione per comparti.

Lo strumento urbanistico dovrà prevedere la sistemazione di tutti gli immobili (fabbricati ed aree) annessi all'impianto turistico-ricettivo, nonché la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie (viabilità e parcheggi, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, approvvigionamento idrico ed elettrico, aree verdi, ecc.), a cura e spese dei concessionari.

**In ogni caso e' fatto obbligo di stipula di atto di impegno da parte del concessionario, relativo al mantenimento della destinazione d'uso per attività turistico-ricettive degli immobili di nuova realizzazione, derivanti e/o da ampliamento o sopraelevazione attuati in applicazione ai disposti del**

**presente articolo. Tale mantenimento della destinazione d'uso non può essere inferiore ad un periodo ventennale.**

### **Art.46 Aree per insediamenti temporanei stagionali TC.**

Aree per l'insediamento di strutture temporanee per il soggiorno turistico stagionale: campeggi, aree attrezzate per caravans, case mobili, ecc.

Ai sensi della L.R. 31.8.1979 n.54 e s.m.i., dette aree sono destinate al soggiorno di turisti provvisti di mezzo di pernottamento mobile autonomo (tenda o altro mezzo), fermo restando che la ricettività di turisti sprovvisti di mezzi propri non può essere superiore al 10% della ricettività complessiva.

Ai sensi della citata L.R., i mezzi di pernottamento (ivi compresi allestimenti mobili o fissi) non possono avere dimensioni superiori a mq. 45.

I complessi ricettivi all'aperto possono essere: temporanei, stanziali, misti, secondo le definizioni e prescrizioni della citata L.R. e della normativa regolamentante il settore.

La sosta dell'autocaravan (camper) è disciplinata dalla L. 14.10.1991 n.336, che si intende espressamente richiamata, in particolare per quanto disposto agli artt. 5 e 6 in merito alla realizzazione di impianti igienico-sanitari.

Il P.R.G.I. stabilisce i seguenti parametri per gli interventi di predisposizione e/o attrezzatura di tali aree:

- superficie territoriale minima: mq. 3.000, di cui almeno il 20% sistemato a verde attrezzato, il 20% riservato alla mobilità veicolare e pedonale, il 10% destinato ad attrezzature di servizio;

- spazi attrezzati per la sosta: non inferiori a mq. 45 se non è previsto lo spazio-auto; in caso contrario, non inferiore a mq. 60.;

- distanza minima degli spazi attrezzati e di eventuali fabbricati di servizio dai confini circostanti: ml.10;

- standards urbanistici: devono essere garantite le quantità minime di cui all'art. 21, comma 1° p.to 1) della L.R. 56/77, con riferimento al carico urbanistico determinato dal numero di spazi da attrezzare per la sosta ( convenzionalmente:n°.4 utenti per spazio attrezzato).

E' consentita la realizzazione di fabbricati per servizi di supporto, con indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,1 mq./mq.; e' inoltre consentita la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale continuativo, limitatamente alla abitazione del titolare e/o del custode, con superficie utile lorda non superiore a mq. 100, altezza max. pari ad un piano f.t.

Per quanto concerne caratteristiche tecniche di aree destinate agli insediamenti temporanei, si rinvia ai disposti della L.R. 31.8.79 n.54 e s.m.i., della L. 14.10.1991 n.336 e delle altre norme che regolano l'allestimento delle aree per il turismo all'aria aperta.

L'intervento e' attuato con Concessione con convenzione, che dovrà prevedere fra l'altro la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie , compresi allacciamenti esterni, eventuali impianti di trattamento acque reflue e viabilità da porre a carico dei richiedenti.

### **Art.47 Individuazione di aree per attività di tipo agrituristico.**

Il P.R.G.I. stabilisce, all'art. 40 delle presenti Norme di attuazione, le condizioni di ammissibilità per interventi di tipo agrituristico nel territorio extra-urbano della Comunità Montana.

Requisiti di titolarità, modalità di individuazione delle aree e condizioni per il rilascio delle concessioni edilizie, sono disciplinati dalla L.R. 50/89, in applicazione della L.730/85, che si intendono espressamente richiamate.

### **Art.48 Attività turistico ricettive esistenti non individuate in zona a destinazione specifica.**

Per le attività turistico-ricettive esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.I. (alberghi, locande e ristoranti) e non individuati cartograficamente in zona a destinazione specifica, fermo restando il rispetto delle prescrizioni normative generali per le singole zone di insediamento, sono ammessi, esclusivamente in sede di intervento attuato a mezzo di strumento

urbanistico esecutivo (Piano di recupero in zone A , **sottoposto al parere vincolante della Commissione ai Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i.**, Piano Esecutivo Convenzionato in tutte le altre zone) i seguenti interventi particolari:

a) ampliamenti, fino al 30% della volumetria esistente, anche se eccedenti i limiti di densita' e copertura assegnati alle zone specifiche;

b) sopraelevazioni, nel rispetto dei limiti di ampliamento di cui al punto a), con numero massimo di piani f.t. pari a 3, da attuarsi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive locali, con particolare osservanza dei disposti di cui all'Art. 64 delle presenti Norme;

c) modificazioni d'uso di fabbricati non residenziali.

Si intendono escluse dai limiti di copertura e di utilizzazione eventuali aree parcheggio coperte con tettoie, pensiline, ecc..

Detti interventi sono ammessi, per gli operatori che ne dimostrino titolo ai sensi di legge , esclusivamente sulle aree di pertinenza delle attivita' esistenti e su quelle contigue ad esse funzionalmente collegate o collegabili, purché in proprieta' alla data di adozione del Progetto Preliminare di Piano ed incluse in zone edificabili.

In ogni caso è fatto obbligo di stipula di Atto di impegno del concessionario, relativo al mantenimento della destinazione d'uso per attività turistico ricettive degli immobili di nuova realizzazione, **derivanti e/o da ampliamento o sopraelevazione**, attuati in applicazione ai disposti del presente articolo: il mantenimento della destinazione non può essere inferiore ad un periodo ventennale.

## CAPO VII - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.

### **Art.49 Aree per attrezzature e servizi a livello comunale.**

La destinazione di tali aree e degli edifici in esse ricadenti e' quella connessa con l'erogazione di pubblici servizi a livello comunale, secondo la dotazione minima di cui all'art.21 della L.R. 56/77 come precisata per singolo Comune nei Quadri Sinottici allegati.

La proprieta' di aree ed edifici di cui sopra potra' essere pubblica o privata ma dovra' essere di uso pubblico.

E' altresì ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a Enti o soggetti privati che provvedano alla realizzazione delle infrastrutture ed assumano la gestione del servizio, sotto il controllo pubblico: scaduto il termine della concessione, aree ed immobili resteranno in piena proprieta' al Comune concedente.

La acquisizione di dette aree o immobili da parte del Comune potra' avvenire direttamente, nei modi o forme di legge, ovvero per cessione gratuita in esecuzione di convenzioni per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di iniziativa privata nei casi puntualmente precisati dalle presenti norme e dai quadri sinottici allegati, o come condizione apposta al rilascio della concessione edilizia ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.I. avviene, per i Comuni obbligati alla formazione dei Programmi pluriennali di attuazione, nell'ambito dei programmi stessi o anche al di fuori di essi ove trattasi di interventi di completamento di servizi esistenti.

La cartografia di Piano Regolatore individua i seguenti tipi di aree:

- i) aree per l'istruzione
- s) aree per gli spazi pubblici attrezzati per il gioco, lo sport e le attivita' ricreative
- v) aree pubbliche sistemate a verde: verde attrezzato, verde ecologico
- p) aree per spazi di sosta o parcheggio
- c) aree ed edifici pubblici per servizi ed attrezzature di interesse comune.

Le aree per l'istruzione sono destinate alle seguenti attrezzature: asilo nido e scuola materna, scuola elementare e scuola media.

I parametri di intervento per gli edifici di nuova costruzione o l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti sono regolati dalle Norme tecniche sull'edilizia scolastica, secondo il tipo di scuola ed il numero delle classi.

Le aree di nuovo impianto dovranno assicurare spazi minimi per parcheggi pari a 1/4 della superficie utile.

Negli altri casi, gli spazi potranno essere reperiti in aree contigue.

Il rispetto dello standard urbanistico, per la quota afferente ad attrezzature complementari (ricreative e sportive) puo' tener conto di connessioni funzionali con aree servizi vicine esistenti o previste dal P.R.G.I.

Le aree destinate ad impianti sportivi si attuano con i seguenti parametri: indice di utilizzazione territoriale 0,6 mq./mq., di cui non piu' del 50% per impianti coperti; altezza max. ml.10,50, salvo particolari caratteristiche dell'impianto; parcheggi in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale.

Le aree per servizi di interesse comune sono destinate alle attrezzature amministrative, sociali, assistenziali, sanitarie, religiose.

Si attuano con i seguenti parametri: indice di utilizzazione territoriale 1 mq./mq.; rapporto max. di copertura 0,5 mq./mq.; altezza max. degli edifici: ml.10,50.

Nelle nuove costruzioni dovra' essere garantita una dotazione di parcheggi e spazi di sosta non inferiore al 100% della superficie utile aperta al pubblico.

Nelle aree servizi saranno inoltre ammessi tutti gli interventi necessari alla realizzazione ed al funzionamento delle infrastrutture, delle attrezzature e degli impianti; sara' ammessa

altresi' la realizzazione dell'abitazione per il custode, in misura non superiore a 120 mq. di superficie utile.

Le distanze minime degli edifici dai confini privati circostanti o dai confini di zona (esclusa la pubblica viabilita') sono così stabilite: in caso di nuova realizzazione, ml.10; in caso di completamento di edifici esistenti, ml.5; in caso di lotti adiacenti edificati a confine, ml.0,00.

Distanza minima tra pareti finestrate di altri edifici, ml.10.

Per gli edifici destinati a servizi all'interno dei nuclei di antica formazione, saranno ammessi, in assenza di strumento urbanistico esecutivo, solo gli interventi compatibili con la disciplina di cui al Capo IX delle presenti Norme.

Negli spazi vincolati dal P.R.G.I. a parcheggio pubblico, e' ammessa, in regime di proprieta' o di concessione temporanea del diritto di superficie, la formazione di autorimesse private nel sottosuolo, secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 68: e' d'obbligo in tal caso la stipula di convenzione che ne preveda le caratteristiche funzionali e gli obblighi del concessionario.

### **Art.50 Aree per attrezzature e servizi di interesse generale.**

Sono destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici di cui all'art. 22 L.R.56/77 ed alla erogazione di attivita' e servizi di interesse generale, pubblici o d'uso pubblico, riferiti ai bacini di servizio sovracomunale.

Fra le prime il P.R.G.I. individua aree per attrezzature sociali e per parchi pubblici di interesse sovracomunale.

Fra le seconde si possono comprendere gli impianti tecnologici quali fabbricati per acquedotti, impianti di depurazione, impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, ecc.

Le suddette aree sono attuabili da parte di soggetti pubblici o di diritto pubblico, nonche' da soggetti privati, nel qual caso con obbligo di convenzione, e sono edificabili in relazione alle specifiche destinazioni previste, secondo leggi e norme di settore o, in assenza, in base al fabbisogno del servizio da erogare, subordinatamente a parere vincolante della Comunita' Montana ed eventuale atto di impegno al mantenimento delle specifiche destinazioni.

Nelle aree destinate a parchi pubblici saranno ammessi interventi finalizzati alla formazione di verde ecologico, di attrezzature per il gioco dei bambini ed il riposo degli adulti, comprese piccole costruzioni per la sosta e la lettura, chioschi, servizi igienici.

E' inoltre consentita l'attrezzatura di aree per uso sportivo e ricreativo all'aperto, nel limite del 30% della superficie territoriale.

In ogni caso dovra' essere assicurata una sufficiente dotazione di spazi per parcheggio.

Gli interventi di realizzazione dei parchi di livello sovracomunale (parchi montani e collinari, parchi fluviali) saranno finalizzati alla tutela, al miglioramento e valorizzazione delle risorse ambientali, con particolare riferimento a quelle forestali e a quelle proprie delle piu' alte quote orografiche.

Detti interventi potranno comprendere la formazione di centri e punti d'appoggio per l'uso turistico- ricreativo, nonche' il recupero di edifici rurali abbandonati per l'insediamento di attrezzature per il turismo e soggiorno stagionale.

La realizzazione di interventi di questo tipo e' sottoposta a convenzionamento, ove attuata da soggetti privati.

Per le aree destinate a parco, in assenza delle trasformazioni previste dal P.R.G.I., saranno ammessi la continuazione e l'impianto di attivita' agricole non contrastanti con le caratteristiche naturali dell'ambiente, ma escluse l'edificazione di residenze rurali ed attrezzature per la conduzione dei fondi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e rigoroso restauro conservativo di edifici e manufatti esistenti alla data del Progetto preliminare di P.R.G.I.

Non sono consentiti movimenti di terra, apertura di cave, esboschi, modifiche dello stato dei luoghi e del regime idrologico e naturalistico, salvo interventi previsti da Enti pubblici per la realizzazione di opere agro-forestali.

Aree speciali per attrezzature ed impianti sportivi di livello sovracomunale sono individuate dal P.R.G.I. negli ambiti territoriali dei comuni di Vignole Borbera e Borghetto Borbera e Stazzano per la Bassa Valle, di Cantalupo Ligure, Rocchetta Ligure, Albera e Cabella Ligure per l'Alta Valle.

Per dette aree si intendono applicabili i parametri d'intervento stabiliti per le aree destinate ad impianti sportivi al precedente art. 49.

Per quanto concerne interventi finalizzati all'erogazione di pubblici servizi di carattere tecnologico, si precisa che le relative opere di urbanizzazione (primaria e indotta) di cui all'art. 51 della L.R. 56/77, possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo.

In sede di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia, potranno essere fissate prescrizioni particolari in ordine a problemi di compatibilita' con l'ambiente naturale e/o costruito.

### ***Art.51 Destinazioni specifiche delle aree per servizi.***

Il P.R.G.I. indica le destinazioni specifiche per immobili (aree ed edifici) destinati a servizi a livello comunale, al fine di assicurare il rispetto delle dotazioni di cui all'art.21 della L.R. 56/77.

In sede di formazione dei Programmi pluriennali di attuazione o, in difetto, con specifica Deliberazione consiliare, le specifiche destinazioni d'uso degli immobili possono essere cambiate, con le procedure di cui alla Legge 3.1.1978 n.1.

### ***Art.52 Aree per impianti sportivi invernali.***

Sono individuate dal P.R.G.I. aree da destinare ad impianti sportivi e per il tempo libero, riservate ad attivita' prevalentemente invernali quali campi da sci, piste da fondo, impianti di pattinaggio su ghiaccio, ecc.

L'attuazione di dette aree dovra' avvenire tramite strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero comparto individuato dal P.R.G.I., subordinatamente a parere vincolante della Comunita' Montana.

Lo strumento urbanistico esecutivo potra' essere di iniziativa pubblica o privata: nel secondo caso e' d'obbligo la stipula di convenzione che disciplini le condizioni d'uso di aree ed impianti, gli eventuali termini di durata della concessione del diritto di superficie e le modalita' di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovra' evidenziare, fra l'altro, le risultanze degli studi effettuati in ordine alla valutazione di impatto ambientale degli interventi proposti sul territorio, nonche' le conseguenti misure di tutela e riqualificazione dell'ambiente naturale interessato.

In dette aree sono ammessi unicamente gli interventi strettamente finalizzati alla realizzazione degli impianti e delle relative strutture tecniche e di supporto.

Fra queste ultime sono ammissibili attrezzature di sosta e ristoro, in misura commisurata alla dimostrata capacita' degli impianti.

Ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, devono essere garantiti per detti impianti fasce di rispetto di profondita' non inferiore a ml.50 dal confine delle aree asservite.

## CAPO VIII - AREE INEDIFICABILI.

### **Art.53 Aree per la viabilita' e relative fasce di rispetto.**

Le aree destinate alla viabilita' comprendono: le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali, i sedimi della mobilita' pedonale e ciclabile, ivi comprese aiuole spartitraffico, banchine laterali, ecc..

Le planimetrie di P.R.G.I. alle diverse scale indicano le aree pubbliche e di interesse pubblico destinate alla viabilita' e accessibilita' veicolare e pedonale, esistente e in progetto.

In sede di predisposizione dei progetti esecutivi delle nuove strade potranno essere apportate, rispetto alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole di piano, varianti o rettifiche di tracciato senza che queste comportino variante di Piano Regolatore, purché le predette variazioni risultino comunque contenute all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate.

Le strade extra-urbane esistenti e in progetto sul territorio comunale sono state classificate ed individuate nelle tavole di piano, secondo i disposti del Decreto Ministeriale 1 aprile 1968 N. 1404: "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art.19 della Legge 6.8.1967 N.765".

Detta classificazione si intende transitoria, fino ad emanazione dei provvedimenti di riclassificazione previsti dal Decreto Legislativo 30.4.1992 n.285 di approvazione del Nuovo Codice della strada e successivi D.P.R. n.495 del 16.12.92 e n.147 del 26.4.93.

In riferimento ai sopra citati disposti legislativi, fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- strade di tipo A metri lineari 60,00
- strade di tipo B metri lineari 40,00
- strade di tipo C metri lineari 30,00
- strade di tipo F metri lineari 20,00
- strade di tipo F definite "strade vicinali" metri lineari 10,00

Si intendono inoltre espressamente richiamati i disposti di cui all'art.1 del citato D.P.R. n.147 del 26.4.1993, in particolare per quanto definito al p.to 1 lett. b) e c), salvo eventuali successive modifiche o integrazioni.

Per la definizione di confine stradale, si rinvia al citato D.M. 1404/68.

Le fasce di rispetto delle strade extra-urbane fanno parte integrante delle aree destinate alla viabilita' e non sono pertanto edificabili; unica eccezione e' fatta per le stazioni di rifornimento degli autoveicoli ed eventuali attrezzature connesse con tale servizio costruite in continuita', nonche' per le attrezzature a rete per l'erogazione di pubblici servizi e per quanto disposto al 3° comma dell'art.27 L.R. 56/77, che si intende qui espressamente richiamato, salvo più restrittive disposizioni del Nuovo Codice della strada.

Il P.R.G.I. prevede la realizzazione di varianti alla viabilita' provinciale, di strade comunali e di strade (comunali e non) a carattere locale.

Le dimensioni dei sedimi stradali, esistenti o in progetto, anche in ordine ai disposti di cui alla legislazione vigente, dovranno essere precisate dalla Amministrazioni competenti, con appositi atti.

Le strade a fondo cieco, di nuova realizzazione ed esistenti, pubbliche o di interesse pubblico, devono essere dotate di una piazzola terminale con larghezze minime pari a ml. 10, o in difetto non inferiori all'esistente.

Detta prescrizione si intende applicabile fino all'adozione di specifiche Deliberazioni o Piani di viabilita', che dovranno precisarne il campo di applicazione ed i parametri dimensionali, in relazione alle particolari situazioni del territorio urbanizzato ed ai disposti del Nuovo Codice della strada.

Per quanto concerne la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade, all'interno dei centri abitati e nelle aree di espansione e completamento, nonchè per la regolamentazione degli accessi veicolari, valgono i disposti di cui agli art. 19 e 68 delle presenti Norme.

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto sono ammessi, nell'osservanza delle prescrizioni relative alle singole categorie di aree, i seguenti tipi di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione; sono altresì ammessi, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, aumenti di volumi non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche.

Detti ampliamenti possono essere concessi una sola volta e dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Ai sensi dell'applicazione del 9° comma dell'art. 27 L.R. 56/77, si specifica che le aree comprese nelle fasce di rispetto stradali di cui al presente articolo e ferroviarie di cui al successivo articolo 54, possono essere integralmente computate ai fini dell'edificabilita' nelle aree limitrofe, ove risultino cartograficamente individuate nelle diverse categorie di zona previste dal P.R.G.I.

### **Art.54 Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto.**

Il P.R.G.I. individua le sedi ferroviarie esistenti, rinviando alla legislazione vigente per quanto riguarda le specifiche norme.

In particolare nelle fasce di rispetto degli impianti ferroviari non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, fermi restando i divieti e le eccezioni previsti dal D.P.R. 11.7.1980 N.753.

### **Art.55 Principali corsi d'acqua e relative fasce di rispetto.**

Il P.R.G.I. individua, nelle tavole alle diverse scale, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, sottoposti per una fascia spondale di 150 metri a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge 8.8.1985 N.431, alla quale si rinvia per la precisazione degli ambiti di applicazione, degli interventi ammissibili e delle relative procedure autorizzative.

Ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77, lungo le sponde dei suddetti corsi d'acqua, per una fascia di profondita' dal limite del demanio di ml. 15, e' vietata ogni edificazione, ivi comprese le opere di urbanizzazione, eccezion fatta per quanto previsto al 3° comma dello stesso articolo 29.

Le norme suddette non si applicano nell'ambito della perimetrazione degli abitati esistenti, ove siano realizzate adeguate opere di protezione.

Lungo le sponde di torrenti, rii o canali, ancorche' non individuati nel P.R.G.I., resta facolta' dell'Amministrazione comunale stabilire misure restrittive per gli interventi ammissibili, in relazione alle particolari caratteristiche oro- idrografiche del territorio.

### **Art.56 Fasce ed aree di rispetto degli impianti tecnologici.**

Sono stabilite le seguenti fasce di rispetto:

- ai pozzi degli acquedotti, per la larghezza di ml.200 **anche in assenza di indicazioni cartografiche, e cio' in conformita' al D.P.R. n. 236 del 16.4.1987 art. 6**

- agli impianti di depurazione, per la larghezza di ml.100

- alle pubbliche discariche di rifiuti solidi, per la larghezza di ml.100

attorno alle aree direttamente asservite, ancorche' non individuate dal P.R.G.I. per nuovi impianti da realizzare.

In tali aree, inedificabili, e' ammessa la continuazione delle colture in atto, salvo la messa a dimora di alberature di alto fusto prescritta per le parti di dette aree di proprieta' degli Enti erogatori del servizio.

Per gli elettrodotti, il P.R.G.I. delimita le distanze di rispetto, ai sensi del Decreto 23.4.1992, applicabili a fabbricati adibiti ad abitazione od altra attività che comporta tempi di permanenza prolungata. Le distanze da qualunque conduttore di linea sono:

linee a 132 KW: non inferiori a 10 ml.

linee a 220 KW: non inferiori a 18 ml.

linee a 380 KW: non inferiori a 28 ml.

Per linee a tensione inferiore a 132 KW, le distanze sono quelle previste dal D.M. 16.1.1991.

Nei casi non individuati dalla cartografia di Piano, si applicano le norme di Legge e di regolamento vigenti.

Per altri impianti tecnologici, quali oleodotti, acquedotti ecc., si applicano le specifiche norme di Legge o di regolamento.

### **Art.57 Zone di rispetto dei cimiteri.**

Il P.R.G.I. individua le zone di rispetto dei cimiteri, la cui estensione radiale e' di norma stabilita in ml. 150 attorno agli impianti esistenti e/o alle aree destinate all'ampliamento, salvo specifiche riduzioni anche parziali approvate dagli Enti competenti ai sensi del T.U. delle Leggi Sanitarie.

Per tali zone valgono le limitazioni stabilite dall'art.27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni: non sono ammesse nuove costruzioni ne' ampliamento di quelle esistenti; sugli edifici ricadenti nell'area di rispetto sono consentiti unicamente interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione senza aumento di volume, finalizzate all'attuazione delle destinazioni di P.R.G.I.

Sono altresì ammessi, oltre alla formazione di attrezzature funzionali alla gestione dell'ampliamento cimiteriale stesso, interventi per la realizzazione di parchi pubblici anche attrezzati ed aree di parcheggio.

Ai fini dell'applicazione del 9° comma dell'art.27 L.R. 56/77, si specifica che le aree comprese nelle zone di rispetto dei cimiteri non partecipano alla edificabilità delle aree limitrofe, con eccezione per l'utilizzazione della cubatura afferente ai fini edificatori agricoli di cui al precedente art. 40, penultimo comma, delle presenti Norme.

### **Art.58 Aree di salvaguardia ambientale EF.**

Il P.R.G.I. individua parti del territorio rurale di interesse paesistico-ambientale: aree appartenenti agli ambiti fluviali, aree collinari ed aree agricole di pianura, utilizzate prevalentemente per colture prative e boschive, ovvero mantenute incolte. Per dette aree (classificate di tipo EF), le norme stabiliscono gli indirizzi volti alla conservazione e tutela dell'ambiente e agli usi compatibili per il tempo libero e la ricreazione, nonche' gli interventi edilizi ammissibili per le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.I. e per le specifiche finalita' di cui all'art. 12 p.to 2) della L.R. 56/77.

Si precisa che ove dette aree risultino prevalentemente o totalmente boscate, a norma dell'art.30 L.R. 56/77 e dei disposti della L.431/85, le stesse, individuate in cartografia, sono classificate "Aree di particolare interesse ambientale" e sottoposte ai vincoli di inedificabilità ed alle disposizioni di cui alla stessa L. 431/85 e al successivo Art.59 delle presenti N.d.A., anche per interventi non edificatori.

Gli indirizzi di intervento per le aree di tipo EF, dovranno tendere:

- al mantenimento delle principali caratteristiche delle colture agricole-produttive esistenti o alla sostituzione con coltivazioni legnose, floricole, dei piccoli frutti di bosco o simili;
- alla conservazione dell'habitat ecologico e al potenziamento della vegetazione ripariale e montana;
- al mantenimento e ripristino della trama viaria agricola esistente;
- alla conservazione dei caratteri paesistici anche determinati dagli insediamenti antropici.

In relazione alle esigenze di tutela dell'ambiente montano, collinare o fluviale, sono esclusi interventi di nuova edificazione (salvo che per aziende agricole interamente comprese in dette aree, da autorizzare di volta in volta nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite per le aree di tipo E).

Ammessi, con obbligo di adeguamento tipologico alle caratteristiche preesistenti o originarie, interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione di edifici per residenze rurali e a servizio dell'agricoltura, secondo la normativa propria delle aree E, con esclusione delle attrezzature non strettamente indispensabili per la conduzione dei fondi compresi in zona di salvaguardia ambientale.

E' consentito l'impianto di alpeggi e ricoveri per animali, anche dotati di locali per magazzini, lavorazioni e pernottamento, in misura limitata.

E' d'obbligo l'autorizzazione per scavi, movimenti di terra, esboschi, costruzione di manufatti, muri di sostegno e recinzioni.

Sono altresì ammessi interventi di riuso a fini residenziali e turistico ricettivi del patrimonio edilizio esistente non piu' necessario alle esigenze delle aziende agricole, nonche'

cambiamenti di destinazione d'uso e ampliamenti a fini agrituristici, secondo i disposti normativi di cui ai precedenti artt.40 e 41.

Le modifiche d'uso del suolo, ivi compresa l'edificazione, sono consentite, fatto salvo quanto disposto ai commi precedenti, unicamente per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, per opere di sistemazione del terreno ai fini idrogeologici nonche' per l'attuazione degli indirizzi di intervento di cui al 3° comma del presente articolo.

### **Art.59 Aree di particolare interesse ambientale.**

Il P.R.G.I. individua, all'interno delle aree di salvaguardia ambientale di cui al precedente art. 58, le parti montane e alto collinari del territorio della Comunita' Montana sottoposte a vincolo speciale di tutela delle zone di particolare interesse ambientale, anche ai sensi della L. 8.8.1985 N.431.

Dette parti del territorio ricomprendono, ai sensi della citata Legge, le fasce della catena appenninica eccedenti 1.200 metri s.l.m. e zone coperte da foreste e boschi, fermo restando il campo di applicazione della L. 431 anche ai corsi d'acqua iscritti negli elenchi regionali delle acque di interesse pubblico ed alle zone gravate da usi civici.

Gli indirizzi di intervento per dette parti del territorio dovranno tendere, oltre che alle finalita' di cui al 3 comma del precedente art. 58, alla valorizzazione dei sistemi ambientali per una loro fruizione di carattere culturale e naturalistico.

In tali aree sono pertanto ammessi unicamente gli interventi non in contrasto con i vincoli e limiti di cui alla citata L. 8.8.1985 N.431 e successive circolari di applicazione, (Circolare 31.8.85 N.8 Min.ro Beni Culturali e Ambientali).

L'attuazione degli interventi ammissibili in dette parti del territorio, e' subordinata ad ottenimento di Autorizzazione Regionale e di parere vincolante della Comunita' Montana.

Sono altresì subordinati alla suddetta procedura autorizzativa gli interventi da attuarsi in aree gravate da "usi civici" ai sensi della legge 16.6.1927 N. 1766 e regolamento approvato con R.D. 26.2.1928 N.332.

Per dette aree, anche ai sensi della Circolare 20/PRE della Regione Piemonte emessa il 30.12.1991, sono consentite opportune forme di mutamento temporaneo di destinazione al fine di favorire modalita' di utilizzo di pubblico interesse.

### **Art.60 Aree di salvaguardia idrogeologica.**

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, come individuate ai sensi del R.D. 30.12.1923 N. 3267 e dell'art. 5 R.D. 13.2.1933 N.215, **facendo riferimento alle indicazioni cartografiche depositate presso il Corpo Forestale dello Stato competente per territorio**, non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico.

Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del citato R.D. N.3267/1923, e' condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G.I. per le singole categorie di aree, al rilascio di Autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale o del Sindaco, nei rispettivi limiti di competenza secondo i disposti della L.R. 45 del 09.8.1989.

Nelle aree soggette a dissesto, individuate sulla base di adeguata indagine morfologica ed idrogeologica ed evidenziate negli allegati cartografici del P.R.G.I., non sono ammesse in ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione, se non quelle di pubblica utilita' finalizzate al consolidamento dei siti.

Si richiamano inoltre i disposti di cui all'art. 31 della L.R. 56/77, circa le opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo.

## CAPO IX - DISCIPLINA SPECIFICA PER AREE ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO.

### **Art.61 Aree vincolate ai sensi delle L. 1497/'39 e 1089/'39 o sottoposte a vincoli conservativi dal P.R.G.I.**

Il P.R.G.I. individua i monumenti isolati, i singoli edifici, i manufatti e le aree vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939 N.1089 (Tutela delle cose di interesse artistico e storico) e della Legge 29/6/1939 N.1497 (Protezione delle bellezze naturali), riportandone gli elenchi ai successivi artt. 66 e 67 delle presenti Norme.

Gli interventi relativi ad edifici ed aree vincolati ai sensi delle citate Leggi, ad eccezione della sola manutenzione ordinaria, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni ambientali ed Architettonici del Piemonte e della Commissione Regionale per i Beni culturali ed ambientali, nei limiti delle rispettive competenze.

Sono altresì soggetti alle citate leggi, ancorché non compresi negli elenchi di notificazione e non individuati dalla cartografia di P.R.G.I., gli immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, compresi parchi e giardini, nonché singoli manufatti quali affreschi, stemmi, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, la cui esecuzione risalgia a oltre cinquanta anni.

Al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni culturali ed ambientali e' altresì subordinato il rilascio della concessione edilizia relativa alle aree ed agli immobili definiti di interesse storico-artistico dall'art. 67-bis delle presenti Norme, ancorché non individuati nella cartografia di P.R.G.I.

Nei casi previsti dalla L.R. 3.4.1989 N.20, e comunque ove ricorra l'opportunità per immobili di documentata preesistenza storica (esistenza documentata nei catasti storici antecedenti al 1850), al fine di disporre i più opportuni provvedimenti per la tutela ed il riuso, i Comuni coadiuvano l'operato delle Commissioni Edilizie integrandole con un esperto eletto dal Consiglio Comunale o di Comunità Montana, a norma della citata Legge 20/'89.

### **Art.62 Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.**

Nelle aree di interesse storico, come distinte in sottocategorie (A1-A2-AV) all'art. 23 delle presenti Norme, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, volti alla conservazione, recupero, migliore utilizzazione o riadeguamento del patrimonio esistente, si attuano secondo i criteri, i parametri e per le destinazioni d'uso di cui allo stesso art. 23.

Resta facoltà delle Amministrazioni Comunali individuare, nei Programmi pluriennali di attuazione o con specifiche Deliberazioni, eventuali comparti di aree ed immobili da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata.

Inoltre, nelle aree di interesse storico, ove gli immobili non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare i suddetti inconvenienti.

Il rilascio della Autorizzazione o Concessione per interventi sugli immobili vincolati ex Legge 1089/'39, nonché per opere in terreni attigui a stabili vincolati, e' subordinato al parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

E' subordinata al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali istituita ai sensi dell'art. 91 bis L.R. 56/'77, la attuazione di interventi su aree ed immobili individuati dal P.R.G.I. di interesse storico-artistico, comportanti formazione di strumento urbanistico esecutivo o rilascio di Concessione edilizia o di Autorizzazione Sindacale, in questo ultimo caso ove gli interventi non siano classificabili quali manutenzione straordinaria.

Gli elenchi degli edifici vincolati ai sensi delle predette Leggi e la definizione degli immobili classificati dal P.R.G.I. quali beni di

interesse storico-artistico, sono contenuti nei successivi art. 66-67 delle presenti Norme.

### **Art.63 Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente: prescrizioni specifiche di piano.**

Il P.R.G.I. disciplina con le seguenti prescrizioni specifiche (urbanistiche ed edilizie) riferite alla puntuale definizione delle singole unità edilizie contenuta negli sviluppi cartografici in scala 1:1.000, i tipi di intervento ammessi per aree ed edifici di interesse storico o documentario (aree distinte nelle sottocategorie A1-A2-AV), normati al precedente Art.23 per quanto concerne destinazioni d'uso e parametri di intervento edificatorio.

La definizione dei tipi di intervento, più oltre richiamata, e' riportata all'art. 20 delle presenti Norme, con riferimento ai disposti dell'art. 13 L.R. 56/'77 ed ai contenuti applicativi della Circolare Regionale N.5/URB del 27.4.84.

La classificazione del tessuto storico- parti del territorio edificato individuate quali zone A1 -, operata secondo criteri di valutazione qualitativa, in ordine a valenze storiche, architettoniche o puramente ambientali e/o documentarie, nonché criteri di valutazione funzionale derivati dai differenti parametri di indagine sui manufatti edilizi di antica formazione, consente di distinguere:

a) immobili e manufatti con caratteristiche ed elementi funzionali di notevole interesse storico-architettonico: emergenze monumentali classificate AV ed immobili obiettivamente emergenti nel contesto storico per motivazioni storiche e/o particolarità morfologiche (classe 1);

b) immobili di antica formazione presentanti caratteristiche ed elementi funzionali di interesse storico-architettonico, inalterati o ripristinabili, da salvaguardare: complessi con impianto edilizio aggregato a blocco o corte (classe 2), in linea (classe 3), ovvero unità edilizie isolate (classe 4);

c) immobili di impianto storico, di più recente formazione o trasformati in epoche più recenti, con elementi di interesse architettonico- ambientale inalterati o ripristinabili: complessi con impianto edilizio aggregato a blocco o corte (classe 5), in linea (classe 6), ovvero unità edilizie isolate (classe 7);

d) immobili di impianto storico, con caratteristiche ed elementi funzionali alterati a seguito di varie trasformazioni subite, credibilmente irrecuperabili nelle forme tipologiche ed architettoniche originarie: complessi con impianto edilizio aggregato a blocco o corte (classe 8), in linea (classe 9), ovvero unità edilizie isolate (classe 10);

e) immobili o parti di immobili con caratteristiche agricole o accessorie alla residenza, anche di recente formazione, aggregati ai diversi complessi tipologici o isolati (classe 11);

f) immobili di nuovo impianto o in contrasto con l'ambiente storico per le più profonde o inadeguate trasformazioni subite che di fatto hanno dato origine a nuovi edifici (classe 12).

Nelle parti del territorio edificato di antica formazione individuate quali zone A2 - nuclei minori o tessuto urbano aventi carattere ambientale o documentario -, la classificazione degli immobili e' così limitata:

a) immobili e manufatti che presentano caratteristiche ed elementi funzionali di notevole interesse storico-architettonico: emergenze monumentali classificate AV ed immobili emergenti dal contesto circostante per motivazioni storiche e/o particolarità morfologiche (classe 1);

b) edilizia minore di più antica formazione, presentanti caratteri ambientali o documentari inalterati o parzialmente compromessi da trasformazioni: complessi minori con impianto aggregato a blocco o corte (classe 2), in linea (classe 3), ovvero unità edilizie isolate (cl. 4);

c) edilizia minore di più recente formazione o trasformata in epoche più recenti, con caratteri ambientali o documentari anche parzialmente compromessi dalle trasformazioni subite: complessi minori con impianto aggregato a blocco o corte (classe 5), in linea (classe 6), ovvero unità edilizie isolate (classe 7);

d) immobili o parti di immobili ad uso agricolo o accessorio alla residenza, anche di recente formazione, aggregati ai diversi complessi tipologici o isolati (classe 8);

e) nuove costruzioni o immobili completamente trasformati, in contrasto con il contesto ambientale o documentario circostante (classe 9).

Gli immobili individuati quali zona AV e quelli ricompresi in classe 1 (zone A1 e A2), nonché quelli individuati nelle classi 2-3-

4 delle zone A1, presentano valore storico sia per l'impianto urbanistico che per la presenza di caratteri originari inalterati o ripristinabili.

Gli immobili ricompresi nelle restanti classi, fatta eccezione per quelli individuati quali nuove costruzioni e accessori alla residenza, presentano modesto valore storico in zone A1, valore puramente ambientale o documentario in zone A2, pur risultando - almeno per talune classi - caratterizzanti l'impianto urbanistico originario.

I tipi di intervento regolamentati dalle presenti Norme entro i centri e nuclei di antica formazione sono:

- manutenzione straordinaria	MS
- restauro e/o risanamento conservativo	RC
- ristrutturazione edilizia interna	RI
- ristrutturazione edilizia, con ampliamento	RE
- completamento o nuova edificazione, limitatamente a bassi fabbricati ad uso autorimessa	C

Sono inoltre definite particolari prescrizioni inerenti:

- l'adeguamento tipologico di edifici in contrasto con l'ambito storico o documentario	AT
- l'obbligo di conservazione o riadeguamento dell'impianto urbanistico originario	IO

Per interventi di Manutenzione Ordinaria si richiamano i disposti di cui all'art.20 delle presenti Norme.

La disciplina per il tessuto di antica formazione risulta pertanto, con riferimento alle categorie e classi di edifici come definite dal presente articolo e come puntualmente individuate nella cartografia di P.R.G.I. in scala 1:1000:

ZONA	CLASSE	INTERVENTI	PRESCRIZIONI
AV	AV-AV1-AV2	MS-RC-RI	per RC: solo restauro conservativo per RI: Piano di Recupero
A1	AV-1	MS-RC-RI	per RC: solo restauro conservativo per RI: Piano di Recupero per RE: IO
	2-3	MS-RC-RI-RE	
	4	MS-RC-RI-RE	
	5-6	MS-RC-RI-RE-C	per RE: IO
	7	MS-RC-RI-RE-C	
	8-9	MS-RC-RI-RE-C	
	10	MS-RC-RI-RE-C	
	11-12	MS-RC-RI-RE-C	in ogni caso: AT
A2	AV-1	MS-RC-RI	per RC: solo restauro conservativo per RI: Piano di Recupero per RE: IO
	2-3	MS-RC-RI-RE	
	4	MS-RC-RI-RE	
	5-6	MS-RC-RI-RE-C	
	7	MS-RC-RI-RE-C	
	8-9	MS-RC-RI-RE-C	in ogni caso: AT

## Art.64 Elementi edilizi e materiali ammessi.

Oltre all'osservanza delle prescrizioni edilizie generali, di cui Capo II delle presenti Norme, operanti per tutto il territorio della Comunità Montana, che si intendono pertanto applicabili anche nelle aree di interesse storico per qualsiasi intervento - fatta eccezione per gli interventi rigorosamente conservativi ove prescritti, per i quali dovranno essere opportunamente documentati elementi edilizi e materiali preesistenti -, tutti gli interventi edilizi ammessi nelle aree di tipo A devono essere condotti utilizzando tecniche e materiali omogenei con quelli del contesto storico e ambientale.

Soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici, potranno essere utilizzati materiali e tecniche moderne, purché non in contrasto con l'ambito storico o documentario.

I paramenti esterni saranno realizzati con:

- intonaci di tipo tradizionale locale
- pietra anche lavorata ma secondo i metodi tradizionali
- trattamenti a cemento naturale tirato a cazzuola o spruzzato
- murature in mattoni faccia vista, ove preesistenti.

Sono vietati i rivestimenti esterni e zoccolature in materiali a superficie lucida, ceramici, clincher, metallici e similari.

I colori di facciata saranno, salvo più puntuali indicazioni in sede autorizzativa:

- tinte chiare assimilabili alle tonalità delle terre locali
- tinte tradizionali liguri, ove preesistenti o ricorrenti,

fatto salvo l'obbligo di recupero di facciate dipinte o caratterizzate da elementi di ornato di antica origine.

Le falde dei tetti, geometricamente definibili in forme lineari non devono sporgere per oltre un metro, specie se ricadenti su spazi pubblici.

I passafuori saranno in legno; è consentita la sagomatura ad intonaco delle falde sporgenti.

I manti di copertura devono essere realizzati con tegole curve, di colore tradizionale (rosso mattone, giallo mattone).

Non sono ammesse, nelle aree di interesse storico, aperture in falda di copertura; sono consentite, fatta eccezione per edifici per i quali è prescritto obbligo di interventi conservativi, aperture in abbaino in misura strettamente indispensabile al rispetto del rapporto aerilluminante di locali di sottotetto abitabili.

I serramenti esterni devono essere ad ante, in legno o con finiture e trattamento superficiale di tipo tradizionale.

I portoni di ingresso e le chiusure dalle autorimesse dovranno essere in legno o con rivestimento ligneo, con lavorazione lineare; non sono ammessi serramenti a finitura metallica.

Serrande, ringhiere, inferriate ed altri manufatti in metallo devono avere forme semplici ed essere realizzate con profilati che non contrastino con quelli tradizionalmente impiegati.

È fatto espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, portali, soglie, affreschi, ecc.);

- di demolire elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano;

- di sostituire elementi strutturali e sovrastrutturali originari, se non per documentate necessità statiche o di compromissione.

Le insegne da installare su facciate prospettanti su pubbliche vie o aree pubbliche dovranno essere sistemate all'interno della luce architettonica delle aperture e non dovranno sporgere rispetto al filo degli stipiti o dell'architrave.

Diverse collocazioni saranno ammesse esclusivamente per in-se-gne di tipo tradizionale.

Le trasformazioni assentibili per interventi non conservativi, in particolare ove siano finalizzate all'inserimento di destinazioni non residenziali, devono essere attuate nel rispetto degli impianti compositivi dei nuclei storici e devono altresì osservare le prescrizioni edilizie generali e specifiche per aree di interesse storico.

La realizzazione di autorimesse all'interno dei volumi prevalentemente residenziali esistenti, ove non siano recuperabili allo scopo volumi rustici, è consentita per gli edifici per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia.

Dovrà comunque essere evitata l'apertura dei relativi accessi sui fronti strada o sul fronte principale degli edifici, salvo la dimostrata impossibilità di provvedere altrimenti.

## Art.65 Aree libere: interventi ammessi e prescrizioni.

Nelle aree libere, nei giardini, nelle corti, sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione e ripristino delle sistemazioni e degli impianti preesistenti.

Sono assentibili altresì gli interventi edilizi necessari alla sistemazione dei terreni, alla formazione di pavimentazioni e percorsi pedonali, all'arredo degli spazi privati e dotazione di autorimesse o spazi di sosta veicolare.

Sono consentite le opere utili alla pratica delle coltivazioni floricole.

È fatto divieto di taglio di alberature che abbiano particolare valore ambientale.

È prescritto il mantenimento o il ripristino di manufatti che caratterizzano il contesto ambientale (muretti in pietra, lavatoi, fontane, panche, pergolati, ecc.).

Nuove recinzioni, divisorii ed altre opere che modifichino l'assetto delle aree libere, devono essere realizzate con impiego di tecniche e materiali non in contrasto con quelli tradizionali.

Nelle aree private di pertinenza degli immobili classificati di interesse storico e/o ambientale, e' fatto divieto di installare, sui fronti prospicienti spazi di uso pubblico, manufatti accessori quali serre, legnaie, ricoveri per animali, precari in genere.

**Art.66 Vincoli ai sensi della Legge 1497/39 e dell'art.1 della Legge 1089/'39: elenco degli edifici e beni vincolati con notifica amministrativa.**

Non risultano sottoposti a vincolo ex Legge 29.6.1939 N.1497 immobili (edifici o aree) appartenenti al territorio della Comunita' Montana.

Ai sensi della Legge 1.6.1939 N.1089, art.1, risultano sottoposti a vincolo gli immobili di cui all'elenco che segue.

Detti immobili sono individuati nelle cartografie di P.R.G.I. in scala 1:2.000 ed 1:1.000.

**AREE ED EDIFICI VINCOLATI:**

ALBERA LIGURE	Resti dell'antica Abbazia
BORGHETTO	Oratorio di San Michele
BORBERA	Resti di cinta medioevale con torri e porta (non localizzati)
	Fraz. TORRE RATTI Castello Rati-Opizzoni, Torre, Abbazia, case di fanti, e fabbricati annessi
	Zona vincolata per la tutela ambientale del Castello (Legge 1089/'39, art.21)
	Casa medioevale
	Torre dei Rati
	Fraz. SORLI
	Resti del Castello, cinta e Torre
	Fraz. MOLO
	Abbazia del Monastero
	Torre del Castello
CABELLA LIGURE	Palazzo Spinola-Doria-Pallavicino
	Zona vincolata per la tutela ambientale del Palazzo Doria (L.1089/'39 art.21)
CANTALUPO LIGURE	Castello di Borgo Adorno
GRONDONA	Castello dei Doria
	Chiesa Parrocchiale di N.D. Assunta
VIGNOLE BORBERA	Chiesa Parrocchiale di S. Lorenzo

**Art.67 Vincoli ai sensi dell'art.4 della Legge 1089/39.**

Ai sensi dell'art.4 della L. 1/6/39 n.1089, risultano sottoposti a vincolo i beni di spettanza degli enti, Province, Comuni, Enti ed Istituti legalmente riconosciuti, la cui esecuzione risalga ad oltre 50 anni.

In difetto di elenchi descrittivi presentati dai rappresentanti dei suddetti Enti, si elencano di seguito i principali beni individuati sul territorio della Comunita' Montana quali sottoposti alla L. 1089/39, precisando che restano sottoposti alle disposizioni della stessa Legge anche i beni non compresi nell'elencazione sotto riportata.

**AREE ED EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLO:**

- ALBERA LIGURE	- Chiesa parrocchiale già pieve monastica di S. Giovanni Battista
Fraz. ASTRATA	- Chiesa
Fraz. S. MARIA	- Chiesa di S. Maria
Fraz. VENDERSI	- Chiesa parrocchiale di S.S. Fortunato e Matteo
Fraz. VIGO	- Antica Chiesa
Fraz. VOLPARA	- Chiesa di S. Michele Chiesa di S. Maria delle Grazie
- BORGHETTO BORBERA	- Resti di Torre medioevale, Cappelletta e Torre del ponte levatoio - Chiesa parrocchiale

Fraz. CASTEL RATTI	- Chiesa
Fraz. CERRETO RATTI	- Chiesa
Fraz-. CERRETO di MOLO	- Chiesa
Fraz. MOLO	- Chiesa Parrocchiale
Fraz. PERSI	- Chiesa Parrocchiale
Fraz. SORLI	- Chiesa di S. Martino - Chiesa di S. Lorenzo
Territorio Comunale	Cappella del Gesù Bambino di Praga
- Santuario della Madonna di Cà del Bello (Madonna della Neve)	
- Madonna della Mercede	
- CABELLA LIGURE	- Chiesa parrocchiale di S. Lorenzo, già oratorio di S. Rocco
Fraz. CENTRASSI	- Chiesa
Fraz. CREMONTE	- Chiesa parrocchiale
Fraz. DOVA	- Chiesa parrocchiale di S. Martino
Fraz. DOVA SUPERIORE	- Cappella di S. Clemente
Fraz. DOVANELLI	- Santuario
Fraz. MONTALDO DI COSOLA	- Chiesa- Chiesetta delle Capanne
	- Chiesa detta "La Vecchia"
Fraz. PIUZZO	- Chiesa di S. Marziano
Fraz. POBBIO INFERIORE	- Chiesa di S. Pietro
Fraz. ROSANO	- Antica chiesa di S. Giacomo, oggi Santuario di N.S. della Guardia
Fraz. TEO	- Chiesetta
- CANTALUPO LIGURE	Antica chiesa di S. Giulio - Chiesa Parrocchiale di S. Caterina
Fraz. BORGIO ADORNO	- Antica chiesa parrocchiale
Fraz. CAMPANA	- Chiesa
Fraz. COLONNE	- Chiesa
Fraz. COSTA MERLASSINO	- Chiesa
Fraz. PALLAVICINO	- Chiesa
Fraz. PESSINATE	- Chiesa
Fraz. PRATO	- Chiesa
Fraz. SEMEGA	- Chiesa
Fraz. ZEBEDASSI	- Chiesa Parrocchiale di S. Andrea
- CARREGA LIGURE	- Chiesa Parrocchiale
Fraz. AGNETO	- Chiesa parrocchiale di S. Andrea
Fraz. BERGA	- Antica chiesa
Fraz. CAMPASSI	- Chiesa parrocchiale
Fraz. CARTASEGNA	- Chiesa di S. Maria
Fraz. CONNIO	- Antica chiesa
Fraz. DAGLIO	- Chiesa di S. Michele
Fraz. FONTANA CHIUSA	- Chiesa
fraz. MAGIONCALDA	- Antica chiesa
Fraz. VEGNI	- Antica chiesa
- GRONDONA	- Chiesa parrocchiale, già oratorio dei S.S. Fabiano e Sebastiano
Fraz. CHIAPPAROLO	- Chiesa parrocchiale
Fraz. LEMMI	- Chiesa parrocchiale ed antico oratorio di S. Lucia
Fraz. SASSO DI SOPRA	- Chiesetta di S. Andrea
Fraz. VARIANA	- Chiesa
- MONGIARDINO LIGURE	
Fraz. CANARIE	- Antica chiesa
Fraz. CAVANNA	- Chiesa
Fraz. CERENDERO	- Chiesa
Fraz. GHIARE	- Chiesa
Fraz. GORDENA	- Chiesa di S. Bernardo
Fraz. LAGO-PATRONO	- Chiesa
Fraz. MAGGIOLO	- Chiesa Parrocchiale di S. Giovanni Battista- Chiesetta
Fraz. MONTEMANNO	- Antica chiesa
Fraz. ROVELLO	- Chiesa
Fraz. S. BARTOLOMEO	- Antica chiesa
Fraz. VERGAGNI	- Antica chiesa
- ROCCAFORTE LIGURE	- Chiesa di S. Giorgio
Fraz. S. Martino	- Chiesa di S. Martino e Sacrestia, già S. Giovanni di Castagneto Lungo - Cappella - Chiesa
Fraz. CORTI	- Cappella della Madonna delle Grazie- Chiesa
Località AVI	- Antica cappella

- ROCCHETTA LIGURE	- Palazzo Spinola - Chiesa Parrocchiale	- CABELLA LIGURE	- Area di rispetto del Palazzo Doria
Fraz. CELIO	- Antico oratorio di S. Giorgio	Fraz. PIUZZO	- Zona di reperimenti archeologici (non localizzata)
Fraz. PAGLIARO INF	- Chiesa	- CANTALUPO LIGURE	- Palazzo in via Caterina
Fraz. PAGLIARO SUP.	- Chiesa di S. Bernardo	Fraz. BORGIO ADORNO	- Area di rispetto del Castello
- STAZZANO	- Ruder del Castello, già vescovile	Loc. PERTUSO	- Stele e luoghi della battaglia
	- Cappella del Castello intitolata alla Concezione della S.S.Vergine Maria- Chiesa di S. Giorgio- Santuario di Monte Spineto ed Ospizio	- CARREGA LIGURE	- Ruder del Castello Fieschi (non localizzati)
Fraz. VARGO	- Chiesa parrocchiale, già oratorio di S. Agostino	- Zona archeologica sovrastante la chiesa	(non localizzati)
Fraz. ALBARASCA	- Antica chiesa	Fraz. VEGNI	- Ruder del Castello (non localizzati) Territorio comunale
- VIGNOLE BORBERA		(in diversi centri)	- Fontane, lavatoi in pietra costruzioni di antica origine (non localizzati)
Loc. CHIOCCALE	- Santuario del Chioccale	- GRONDONA	- Edifici, ponte in pietra (non localizzati)
Fraz. VARIANO INF.	- Chiesa di S. Paolo	Fraz. SASSO DI SOPRA	- Antico oratorio
Fraz. VARIANO SUP.	- Cappella	Fraz. SEZZELLA	- Antico Oratorio
		- MONGIARDINO LIGURE	
		Fraz. CAMINCASCA (Loc. Moiassa)	- Zona di reperimenti archeologici (non localizzata)
		- ROCCAFORTE LIGURE	- Ruder del Castello Malaspina Spinola
		- ROCCHETTA LIGURE	- Oratorio in via Umberto I - Porta di accesso al borgo e costruzioni annesse
		Fraz. PAGLIARO INF.	- Vestigia di manufatti di epoca romanica (non localizzati)
		Fraz. S. AMBROGIO	- Oratorio
		- STAZZANO	- Oratorio Disciplinati - Oratorio di S. Rocco - Ville e palazzi di antica formazione (Villa Gardella) (non localizzati)
		Fraz. VARGO	- Castello, già vescovile - Oratorio del Castello intitolato alla S.S. Annunziata
		- VIGNOLE BORBERA	
		Loc. PRECIPIANO	- Villa Precipiano ed area di rispetto
		Loc. CHIOCCALE	- Mulino del Chioccale

**Art.67-bis Individuazione di beni architettonici, culturali ed ambientali da sottoporre a vincolo di conservazione.**

Ai sensi dell'art.24, 1^comma, L.R. 56/77 e del successivo art. 49, ultimo comma della stessa Legge, ed ai fini dell'applicazione della L.R. N.20/89, sono definiti di interesse architettonico, culturale e storico o ambientale gli immobili di cui all'elenco che segue e conseguentemente sottoposti a vincolo dal P.R.G.I.

Il P.R.G.I. richiede inoltre - ancorche' non individuati in cartografia ne' ricompresi nell'elenco seguente - la conservazione di tutti gli elementi architettonici e storici isolati, quali fontane, edicole, cappelle e manufatti votivi, mulini ed altri manufatti di maggiore importanza documentanti la civiltà' contadina locale nelle diverse espressioni residenziali e produttive.

Per il loro inventario, così come per l'aggiornamento e l'integrazione degli elenchi degli immobili di cui al presente articolo, i singoli Comuni sono tenuti a provvedere di concerto con la Comunità' Montana, anche avvalendosi degli esperti di cui all'ultimo comma del precedente art. 61 delle presenti Norme.

**AREE ED EDIFICI SOTTOPOSTI A VINCOLO:**

- ALBERA LIGURE	
Fraz. FIGINO	- Antico Oratorio di S. Maria- Ruder del Castello di Belforte (non localizzati)
Fraz. VENDERSI	- Area sede dell'antica Abbazia dei S.S. Pietro e Fortunato
Località sita tra il Monte Gropà ed il Monte Panà	- Ruder del Castello di Brusca- manica (non localizzati)
Località VENDERSI e PALLAVICINO	- Ruder del Castello Malaspina di La Cà (non localizzati)
- BORGHETTO BORBERA	- Immagini a basso rilievo su antiche case del borgo (n° civici 4 e 8 di via Camminata)- Portali di case a corte ed antiche costruzioni in pietra
Territorio comunale	- Area archeologica di "Chiesa vecchia" (S. Colombano) (non localizzata)
Fraz. CASTELLO di MOLO	- Ruder del Castello, Torre, Chiesa
Fraz. CASTEL RATTI	- Antico oratorio
Fraz. CERRETO RATTI	- Oratorio di S. Stefano
Fraz. FONTANA	- Oratorio di S. Fermo
Fraz. FIGHETTO	- Oratorio S.S. Annunziata
Fraz. LIVETO	- Oratorio di S. Antonio
Fraz. PERSI	- Mulino (non localizzato)
Fraz. RONCOLI	- Oratorio
Fraz. TORRE RATTI	- Oratorio di S. Rocco
Territorio Comunale	- Palazzo Leale, antiche ville (Villa Castelleccio, Villa Cappello), antiche fontane e pozzi (non localizzati)

## CAPO X - NORME PARTICOLARI.

### **Art.68 Aree di parcheggio, autorimesse e box, accessi veicolari.**

Il P.R.G.I. prevede la realizzazione delle aree di parcheggio pubbliche e d'uso pubblico:

- nelle zone classificate quali aree per servizi pubblici;
- nelle zone individuate per la viabilità all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate, nei casi in cui i sedimi stradali esistenti e/o in progetto, ne consentano l'attuazione;
- nelle aree di completamento o di nuovo impianto, per le diverse destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico generale e dagli strumenti esecutivi;
- all'interno dei centri storici, anche in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro coperture ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichino le aree sovrastanti e siano in ogni caso rispettati i disposti di cui al Capo IX delle presenti Norme.

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria e' inoltre subordinata alla disponibilità di superfici destinate a parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volume edificato.

Per attività industriali, artigianali o di deposito, la disponibilità minima e' fissata in mq. 0,2 per mq. di superficie utile lorda.

Per interventi ricadenti nelle aree di interesse storico (categoria A) e nelle aree edificate totalmente o parzialmente (categoria B) e limitatamente ai casi di intervento conservativo, la prescrizione di cui al comma precedente può essere derogata, ove il concessionario non disponga anche in ambiti limitrofi di superfici utilizzabili per la sosta privata.

La costruzione di autorimesse private nelle aree asservite a destinazioni prevalentemente residenziali e terziarie, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme con particolare riguardo per le aree di interesse storico, e' ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

a) fuori terra, per un'altezza di gronda delle costruzioni non superiore a m. 2,50, in misura non superiore a mq. 40 per ogni unità alloggio a destinazione residenziale, o in base alle necessità documentate per altre destinazioni;

b) interrata totalmente o parzialmente, nel secondo caso con estradosso del solaio di copertura a quota non superiore a cm. 80 dal piano di campagna o dal terreno sistemato.

Nei casi di cui al punto b), per le parti esterne alla sagoma dell'edificio principale, e' d'obbligo la sistemazione del solaio di copertura con letto di humus naturale a prato o inghiaia o pavimentazione esterna, comunque accessibile con continuità dalle restanti aree libere.

La superficie utile lorda delle autorimesse (fuori terra e interrata) non potrà essere superiore al 50% della superficie coperta dal fabbricato principale, fermo restando che 20 mq. per unità sono comunque consentiti.

Dotazioni maggiori di superficie utile o interventi non direttamente attribuibili all'uso di unità immobiliari edificate o edificande sull'area di pertinenza, sono ammesse ove si dia luogo a convenzione con cui sono definite le condizioni d'uso, i prezzi di cessione e/o di locazione concordati con il Comune, o in alternativa l'asservimento ad uso pubblico di una quota non inferiore al 30% della superficie utile complessiva.

E' ammessa la costruzione di autorimesse a confine, nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, con i seguenti limiti e prescrizioni:

- siano fatte salve le diverse disposizioni di P.R.G.I. in merito ad arretramenti e fasce di rispetto;

- per costruzioni in contiguità a sedimi stradali pubblici o di interesse pubblico e ad aree per servizi pubblici, da realizzarsi esclusivamente interrate totalmente o parzialmente, ove sia documentata l'impossibilità di provvedere altrimenti per ragioni morfologiche del territorio e da autorizzarsi subordinatamente ad atto di impegno alla rimozione del manufatto a cura e spese del richiedente e senza indennizzo in caso di ampliamento del sedime stradale; fatte salve eventuali altre Autorizzazioni di Enti competenti, in sede di procedura autorizzativa comunale dovranno essere disposte opportune prescrizioni atte a garantire l'immissione veicolare diretta sui pubblici sedimi ;

- per costruzioni fuori terra su confini privati, sia rispettato il limite del 20% dello sviluppo del confine fra le proprietà contigue, salvo diversi accordi fra gli aventi titolo da stabilirsi con atto di assenso da trascrivere a norma di legge.

Il Comune con Deliberazione consiliare può concedere per un periodo definito, comunque non superiore a 99 anni, l'esecuzione di autorimesse interrate, singole o collettive, in aree vincolate dal P.R.G.I. alla formazione di parcheggi alle seguenti condizioni:

a) che la quota di estradosso del solaio di copertura della autorimessa risulti complanare con la banchina laterale alla strada di accesso, sia ad essa collegata da apposito scivolo di transito e sia sistemata a verde o parcheggio pubblico la superficie risultante;

b) che la discesa della rampa di accesso dell'autorimessa non interferisca con la sezione stradale, ivi compresi i marciapiedi laterali;

c) che il solaio di copertura e la struttura portante in genere dei locali realizzati sia calcolato e costruito conformemente alle norme vigenti in materia di strutture in cls armato; che sia collaudato da tecnico a ciò abilitato e che delle prove relative venga depositato in Comune il certificato di collaudo emesso a norma di legge e che in particolare detto solaio risulti atto a sostenere i carichi sovrastanti, conformemente alla normativa vigente per i parcheggi realizzati in strutture edilizie;

d) che l'eventuale sovrastante parcheggio pubblico venga compiutamente realizzato a cura e spese del concessionario e corredato della segnaletica stradale verticale ed al suolo disposta dall'Ufficio tecnico comunale ;

e) che il concessionario si obblighi all'asservimento ad uso pubblico delle opere realizzate a raso strada, nonché a cedere a titolo gratuito le opere realizzate nel sottosuolo allo scadere del termine di concessione;

f) che sia stipulata una convenzione con atto pubblico, con la quale vengano disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario in riferimento agli obblighi elencati alle lettere precedenti e le sanzioni per la loro inosservanza nonché il periodo di validità della concessione.

Per aree residenziali di completamento (tipo C) e di nuovo impianto (tipo C'), nonché per aree produttive di nuovo impianto (tipo D1), gli accessi veicolari alle aree di parcheggio, alle autorimesse e box ed in genere all'area di pertinenza degli edifici, fatte salve più restrittive disposizioni puntuali in merito ed arretramenti e fasce di rispetto, dovranno essere arretrati di almeno 3 metri dai cigli stradali ed essere preceduti da un tratto in piano o in lieve pendenza (inferiore al 2%) di pari lunghezza.

### **Art.69 Recinzioni e pertinenze.**

In tutte le aree del territorio comunale, fatte salve limitazioni o vincoli di cui al Capo VIII (Aree inedificabili) e al Capo IX (Disciplina specifica per aree ed edifici di interesse storico), nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, e' ammessa la costruzione di recinzioni e pertinenze che non creino volumi chiusi comunque agibili (quali piscine, campi da tennis, tettoie aperte su almeno tre lati e aventi carattere temporaneo, forni per uso domestico, ecc.).

La formazione di manufatti aventi carattere di pertinenza in volume chiuso agibile (quali depositi, servizi essenziali, ecc.) e' ammessa, con le limitazioni o vincoli di cui al comma precedente, anche in eccedenza ai rapporti di utilizzazione stabiliti per le singole categorie di aree, alle seguenti condizioni:

a) per lotti edificati privi di dette pertinenze, fino alla concorrenza massima di mq. 25 di superficie utile lorda, con altezza max. alla gronda non superiore a m. 2,50 e nel limite di copertura assegnato ad ogni singola categoria di aree;

b) nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 19 delle presenti Norme, nonché delle disposizioni generali del Codice Civile.

In particolare per quanto riguarda le aree destinate ad attività agricola, i manufatti di cui ai commi precedenti saranno consentiti limitatamente alle aree a diretto servizio della funzione abitativa, nella quantità precisata all'art. 40, 2° comma lett. c) ove si configurino volumi chiusi agibili.

Per la realizzazione delle recinzioni, ove non diversamente disposto dalle presenti Norme o da più restrittive norme di Regolamento Edilizio, valgono le seguenti prescrizioni:

- in aree agricole non a diretto servizio della funzione abitativa, non sono consentiti manufatti continui in muratura o calcestruzzo o materiali similari, emergenti dal piano di campagna;

- nelle restanti parti del territorio, fatte salve limitazioni o vincoli di cui al citato Capo VIII e Capo IX, i manufatti di recinzione potranno essere costituiti da elementi continui in muratura o calcestruzzo o altro materiale fino ad una altezza media di cm. 80 emergenti dal terreno sistemato.

Le limitazioni di cui al comma precedente sono derogabili unicamente per documentate esigenze di consolidamento delle scarpate o di terreni instabili, nonche' nei casi di terreno in pendio, per i quali potra' essere ammessa una altezza minima dei manufatti continui non superiore a cm.80 ed una altezza massima non superiore a cm. 300, salvo specifiche prescrizioni subordinate ad atti di assenso o convenzioni fra proprieta' interessate.

A norma dell'art. 48 L.R.56/77, non sono necessarie ne' la concessione ne' l'autorizzazione per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unita' non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi.

### **Art.70 Dotazione di servizi igienici.**

In tutte le aree del territorio comunale, indipendentemente dalle norme di zona, al fine di migliorare la qualita' abitativa degli edifici, potranno sempre essere realizzati i servizi igienici mancanti nella misura di un servizio completo di bagno o doccia per abitazione.

Tale realizzazione, ad eccezione degli edifici per i quali sono ammessi unicamente interventi di restauro e/o risanamento conservativo, potra' avvenire anche attraverso un modesto ampliamento dell'edificio esistente, non superiore a mq. 10.

Detta possibilita' di ampliamento e' consentita una sola volta.

### **Art.71 Ampliamento 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 dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovra' 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 puo' essere rispettata la distanza minima.

b) Nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potra' essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti.

Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, e' necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

c) Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti ammessi dalle presenti Norme e contrastanti con il rispetto del rapporto di copertura, potra' essere derogato il numero dei piani stabilito per singola zona, con formazione di ulteriore piano, da attuarsi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive locali, con particolare osservanza dei disposti di cui all'Art. 64 delle presenti Norme.

Detta possibilita' e' applicabile ad esclusione delle aree classificate quali centri storici (zone A1 e zone AV).

### **Art.72 Adeguamenti di quota degli edifici.**

In tutte le aree del territorio comunale, indipendentemente dalle norme di zona e con la sola eccezione degli edifici per i quali sono ammessi unicamente interventi di restauro e/o risanamento conservativo, potranno sempre essere realizzati interventi di modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, strettamente finalizzati all'adeguamento delle altezze minime fra pavimento e soffitto nei vani abitabili.

Sono altresì ammessi, con le limitazioni di cui al comma precedente e unicamente per documentate esigenze di consolidamento statico, modesti adeguamenti di quota comunque non superiori a cm. 50.

### **Art.73 Modifiche di destinazione degli immobili.**

Si definiscono modifiche di destinazione degli immobili gli usi diversi da quelli stabiliti negli atti autorizzativi o concessori o, in difetto, diversi da quelli propri della tipologia dell'immobile come definita dal classamento catastale.

Nelle singole unita' immobiliari, non si considera modifica di destinazione l'uso parziale diverso che, in caso di locazione, non darebbe luogo ad un diverso regime contrattuale a norma dell'art.80 della Legge 27.7.1978 N.392.

## **CAPO XI - NORME FINALI.**

### ***Art.74 Regolamenti edilizi.***

Fino all'adozione di nuovi Regolamenti Edilizi, formati in adeguamento alla normativa del P.R.G.I., resteranno operanti i disposti dei Regolamenti comunali approvati, per le parti non in contrasto con le presenti Norme di Attuazione o con disposizioni legislative nazionali e regionali.

### ***Art.75 Requisiti di usabilita'.***

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili e' stabilita in metri 2,70, mentre nei corridoi e nei disimpegni e' stabilita in metri 2,40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si preveda la modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti, e' ammessa l'altezza netta tra soffitto e pavimento di metri 2,55 per locali abitabili nei centri montani al di sopra dei m. 1.000 sul livello del mare.

Per quanto concerne il rispetto dei requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione, ivi compresi limiti minimi di superficie per singoli locali, si intendono richiamati i disposti di cui al Decreto del Ministero della Sanita' del 5 luglio 1975, nonche' di altre disposizioni di Legge e di quanto prescritto dai Regolamenti Edilizi Comunali.

Per quanto concerne il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dei locali industriali e commerciali, ivi compresi limiti minimi di altezza, cubatura e superficie, si rinvia al D.P.R. 19.3.1956 N.303 (Norme generali per l'igiene del lavoro).

In ogni caso, le domande di concessione relative ad insediamenti industriali e di attivita' produttive, in particolare secondo quanto previsto all'art.48, comma 4°, L.R. 56/77, debbono essere preventivamente sottoposte dall'interessato all'Unita' Sanitaria Locale competente, purché provveda alle opportune verifiche di compatibilita'.

### ***Art.76 Comparti di intervento.***

In sede di attuazione del P.R.G.I. e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi o dei Programmi di attuazione, i Comuni possono procedere con proprie deliberazioni alla delimitazione di comparti costituenti unita' di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ai sensi dell'art. 46 L.R.56/77.

### ***Art.77 Norme in contrasto.***

Nel caso di norme in contrasto o di controversa interpretazione delle stesse, si intendono applicabili i disposti normativi maggiormente rispondenti alla legislazione nazionale e regionale in vigore.

### ***Art.78 Deroghe.***

A norma dell'art. 16 della Legge 765/67 e successive modificazioni ed in relazione a quanto precisato nella Circolare Min. LL.PP. 3210/67, sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze ed al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

L'Amministrazione Comunale ha la facolta' di esercitare i poteri di deroga alle norme urbanistiche ed edilizie, previsti dall'articolo 3 della legge 21 Dicembre 1955, N. 1357, ai sensi dell'articolo 16 della Legge 6 Agosto 1967, N. 765: " Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 Agosto 1942, N.1150 ", previa acquisizione di nulla osta regionale nonche' della Sovrintendenza ai monumenti, secondo le procedure di cui alla Circolare 25.2.1970 N.25/M del Minist.ro LL.PP. ed altre Circolari ministeriali circa l'esercizio dei poteri di deroga.

#### APPROVAZIONI:

Approvato con provvedimento del Consiglio Comunale n.3 del 18 Gennaio 1985 e con delibera della Giunta Regionale del 29 Novembre 1988 n. 211-25197 pubblicata sul BURP n. 2 del 11 Gennaio 1989 e le successive variazioni apportate con delibera n. 8 del 22-5-92 della Comunita' Montana Val Borbera, approvate dalla Giunta Regionale il 6 Dicembre 1993, n. 169-31016 (BURP N. 3 DEL 19 GENNAIO 1994);