

Regione Piemonte

# **COMUNE DI GROSSO**

PROVINCIA DI TORINO

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

L.R. 28.1.1977 N° 10

L.R. 5.12.1977 N° 56 e s.m.i.

Approvato con D.G.R. n. 459-17820 del 3 agosto 1992

## **VARIANTE GENERALE**

Approvazione con Deliberazione Giunta Regionale 3 ottobre 2011, n. 41-2685

## **PROGETTO DEFINITIVO**

### **NORME DI ATTUAZIONE**

#### **\* 1. TESTO**

IL PROGETTISTA:

Dott. Arch. Giuseppe Sutti  
C.so G. Ferraris 99 - Tel. 011 504850  
10128 - Torino

STUDI IDROGEOLOGICI: Dott. Geol. Paolo Battino

15 Novembre 2010

**Aggiornato in data 30 dicembre 2011**

## Sommario (I)

### PARTE I - NORME GENERALI

Art. 1 - Efficacia del progetto di Variante Generale al P.R.G. vigente. Elaborati	pag.	5
Art. 2 - Interventi soggetti alle autorizzazioni di legge	«	6
Art. 3 - Capacità insediativa della Variante Generale al P.R.G.	«	7
Art. 4 - Condizioni generali di edificabilità	«	7
Art. 5 - Parametri e indici urbanistici	«	8
Art. 6 - Unità edilizia	«	9
Art. 7 - Parametri e indicatori edilizi	«	9
Art. 8 - Determinazione della Superficie Lorda Pavimento (SLP) e del volume degli edifici	«	11
Art. 9 - Distanze tra gli edifici	«	13
Art. 10 - Confrontanze tra edifici	«	15
Art. 11 - Articolazione normativa e prescrizioni cartografiche	«	15
Art. 12 - Ambiti territoriali	«	16
Art. 13 - Destinazioni d'uso	«	17
Art. 14 - Mutamenti nelle destinazioni d'uso degli edifici	«	18
Art. 15 - Definizione degli interventi	«	20
Art. 16 - Attuazione del Piano Regolatore Generale	«	27
Art. 17 - Intervento edilizio diretto	«	27
Art. 18 - Strumenti urbanistici esecutivi	«	28
Art. 19 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)	«	28
Art. 20 - Piani di recupero (P.d.R.)	«	30
Art. 21 - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)	«	32
Art. 22 - Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.)	«	33
Art. 23 - Permesso di costruire	«	33
Art. 24 - Validità del permesso di costruire	«	33
Art. 25 - Autorizzazione per interventi minori	«	33
Art. 26 - Opere di urbanizzazione e contributi per il rilascio del permesso di costruire o D.I.A.	«	35
Art. 27 - Criteri per l'uso degli indici e Catasto Urbanistico Comunale	«	36
Art. 28 - Norme generali per interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico-artistico-ambientale	«	36
Art. 29 - Abitabilità ed agibilità delle costruzioni	«	38

---

**Nota esplicativa (I) - Le modifiche al testo introdotte ex-officio mediante la deliberazione di approvazione della Variante Generale sono trascritte in grassetto.**

## PARTE II - NORME SPECIFICHE DI PIANO

Art. 30 - Area di tipo A - Centro Storico	pag.	39
Art. 31 - Aree di tipo A - Centro Storico. Interventi ammessi, limitazioni e prescrizioni	«	40
Art. 32 - Prescrizioni sull'uso dei materiali e sugli elementi architettonici nel Centro Storico	«	41
Art. 33 - Area di tipo Ak - Palazzo Armano	«	42
Art. 34 - Beni ambientali nel Centro Storico	«	43
Art. 35 - Aree residenziali di tipo B sature	«	44
Art. 36 - Aree residenziali di tipo C di completamento	«	46
Art. 37 - Aree residenziali di tipo C sature	«	47
Art. 38 - Aree di tipo Ce residenziali di espansione	«	48
Art. 39 - Aree RU di riordino urbano	«	50
Art. 40 - Beni ambientali esterni all'Antico Nucleo	«	52
Art. 41 - Aree di tipo D a destinazioni produttive esistenti	«	52
Art. 42 - Aree De per localizzazione di nuove attività produttive	«	55
Art. 43 - Attività commerciali	«	57
Art. 43 bis - Aree Dt terziarie miste ad attività artigianali	«	63
Art. 44 - Aree R - Zone soggette a piani di recupero	«	64
Art. 45 - Aree E - Agricole produttive	«	64
Art. 46 - Aree Ev - Agricole soggette a vincolo idrogeologico	«	69
Art. 47 - Aree Ep - Agricole di valore ambientale	«	70
Art. 48 - Area Er - Agricola con presenze di insediamenti residenziali estensivi	«	70
Art. 49 - Area F per servizi di interesse generale	«	71
Art. 50 - Attività estrattive. Tutela dello strato attivo del suolo coltivato	«	71
Art. 51 - Aree inedificabili - Vincoli - Fasce e zone di rispetto	«	72
Art. 51 bis - Aree Vp vincolate a verde privato	«	74
Art. 52 - Limitazioni derivanti dalla classificazione di pericolosità geomorfologica delle aree	«	75
Art. 53 - Aree S per attrezzature di servizio	«	81
Art. 54 - Aree Sp per attrezzature private di servizio	«	82
Art. 55 - Impianti sportivi privati	«	83
Art. 56 - <i>Omissis</i>	«	83
Art. 57 - <i>Omissis</i>	«	83

### **PARTE III - NORME SPECIFICHE DI INTERVENTO**

Art. 58 - Viabilità pubblica - Tipologia e caratteristiche delle strade	pag.	84
Art. 59 - Rettifica di allineamenti stradali e arretramenti	«	85
Art. 60 - Recinzioni	«	85
Art. 61 - Sottotetti, soppalchi e sotterranei	«	87
Art. 62 - Parcheggi e autorimesse - Parcheggio roulottes	«	88
Art. 63 - Pertinenze degli insediamenti - Bassi fabbricati	«	90
Art. 64 - Tettoie	«	91
Art. 65 - Aggetti e sporgenze sul suolo pubblico e dagli allineamenti stradali	«	92

### **PARTE IV - NORME SPECIALI E TRANSITORIE**

Art. 66 - Poteri di deroga	pag.	93
Art. 67 - Norme speciali	«	93
Art. 68 - Norme transitorie	«	94
Art. 69 - Misure di salvaguardia	«	94
Art. 70 - Norme finali	«	95
Art. 71 - Efficacia dei vincoli della Variante Generale al P.R.G.	«	95
Art. 72 - Regolamento Edilizio Comunale	«	95

### **PARTE V - APPENDICE**

- Tabelle normative per il Centro Storico con annessa simbologia - Tab. 1-7	pag.	96
---	------	----

## PARTE I - CONDIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Efficacia del progetto di Variante Generale al P.R.G. vigente. Elaborati

Il «Progetto definitivo» di Variante Generale al P.R.G. di Grosso estende la sua efficacia a tutto il territorio comunale ed è riferito al Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 459-17820 in data 3 agosto 1992, alle successive varianti parziali adottate, alle rettifiche non costituenti varianti ed alla “Variante in itinere” al Progetto preliminare controdedotto al fine di recepire i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali in applicazione della L.R. n. 28/99 e la indicazione delle aree di servizio soggette alla reiterazione dei vincoli.

Il progetto definitivo di Variante Generale al P.R.G. è costituito, a norma della legislazione statale e della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche fissate con la L.R. 10.5.1980, n. 50, con le L.R. 6.12.1984 n. 61 e n. 62, con la L.R. 12.3.1985 n. 19, con la L.R. 29.7.1997 n. 41 e con la L.R. 6.8.1998 n. 21, dalla Relazione, dalle Norme di Attuazione (N.d.A.) e dalle tavole di Piano.

Le Norme di Attuazione, formate da testo e tabelle di area, ed alcune tavole di Piano aggiornate ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale di approvazione della Variante Generale, sono contraddistinte da \*.

Il progetto definitivo è inoltre integrato dagli elaborati rispondenti alle prescrizioni della Legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 che concernono la compatibilità ambientale redatti secondo gli indirizzi fissati dal comunicato del P.G.R. in data 6.11.2000 pubblicato dal B.U.R. Piemonte n. 46 in data 15.11.2000 e dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n. 1 PET pubblicata sul B.U.R. Piemonte n. 4 del 23.01.2003.

Formano parte integrante del progetto definitivo la relazione Geologico-Tecnica completa di schede prescrittive per le singole aree e la carta di sintesi redatte dal Geologo Dott. Paolo Battino.

Le tavole del progetto definitivo di Variante Generale comprendono i seguenti elaborati cartografici:

Tav. <b>a'</b> - Inquadramento territoriale	scala 1:25000
* Tav. <b>b'</b> - Uso del suolo - Territorio comunale	scala 1:5000
* Tav. <b>c'</b> - Uso del suolo:	
– sviluppo territorio urbanizzato concentrico e frazione Maciurlat	scala 1:2000
Tav. <b>d'.1</b> - Uso del suolo	
– approfondimento Centro storico	scala 1:500

Tav. d'.2- Centro Storico

- Tipologie edilizie e consistenza fabbricati

scala 1:500

\* Tav. e' - Aree di servizio - Viabilità - Vincoli - Reti tecnologiche

scala 1:2000

Le Norme di Attuazione, la cui traccia-base è costituita dal testo attualmente vigente opportunamente aggiornato e integrato, si articolano in due fascicoli che riguardano, rispettivamente, il testo normativo e le tabelle di Area.

Gli elaborati grafici sono integrati, a titolo di approfondimento, dalla Tav. 4 di “Uso del suolo” in scala 1:5000 sulla quale sono indicate: la destinazione delle aree previste dallo strumento urbanistico approvato in sede regionale e le variazioni introdotte mediante Varianti parziali ex art. 17, 7° comma L.R. n. 56/77 e s.m.i.

La documentazione di “Analisi della compatibilità ambientale” è formata da:

1. Relazione illustrativa completa di allegati

2. Elaborati grafici che comprendono

**Tav. f.1 - Individuazione ambiti - Planimetria generale**

scala 1:10000

**Tav. f.2 - Classificazione ambiti e destinazioni urbanistiche - Planimetria generale**

scala 1:10000

**Tav. f.3** - Rappresentazione aerofotogrammetrica del territorio comunale

**Tav. f.4** - Rappresentazione aerofotogrammetrica con destinazioni urbanistiche.

Costituisce parte integrante del Progetto definitivo di Variante Generale al P.R.G. vigente la Relazione Geologico-Tecnica con i relativi elaborati cartografici e di approfondimento redatti dal Dott. Paolo Battino di Ciriè in virtù delle istruzioni fornite dalla “Nota Tecnica Esplicativa alla circolare P.G.R. n. 7 LAP” del dicembre 1999 e di concerto con il Servizio Geologico regionale.

**Art. 2 - Interventi soggetti alle autorizzazioni di legge**

Qualsiasi attività comportante variazione all'ambiente naturale e/o costruito, utilizzazione di risorse naturali, trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, mutamento di destinazione d'uso di immobili esistenti è soggetta ad autorizzazione secondo quanto previsto dal **“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”** di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, delle successive modifiche ed integrazioni introdotte con il D.to L.vo 27 dicembre 2002, n. 301 e ulteriori successive variazioni nonché nel rispetto delle disposizioni delle presenti Norme.

Gli articoli successivi illustrano le condizioni generali e particolari di edificabilità per i vari tipi di intervento insediativi.

### **Art. 3 - Capacità insediativa della Variante Generale al P.R.G.**

La Variante Generale al P.R.G. si adegua alle previsioni del Piano Territoriale Regionale, che verifica e sviluppa con riferimento alla organizzazione del territorio del Comune ed alle esigenze insediative.

Il dimensionamento è espresso mediante la capacità insediativa residenziale teorica che rappresenta il numero teorico di abitanti insediabili riferiti ai fabbisogni abitativi derivanti dalla richiesta di nuove abitazioni e dal risanamento di quelle malsane e/o sovraffollate con diretto riferimento ai fabbisogni, addizionali e/o pregressi, di servizi.

I limiti massimi di abitanti insediabili nelle singole aree di P.R.G. sono definiti dalle schede di Area facenti parte delle Norme di Attuazione.

La capacità insediativa teorica complessiva prevista dal Progetto definitivo di Variante Generale al P.R.G. ammonta, per una proiezione decennale, a n. 1357 abitanti.

### **Art. 4 - Condizioni generali di edificabilità**

L'attuazione di interventi edificatori è legata alla verifica delle condizioni generali seguenti:

- a) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della legge 29.4.1964, n. 847 (impregiudicata l'applicazione dei contributi di cui alla legge 28.1.1977, n. 10, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, 1° comma della legge 6.8.1967, n. 765 o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte dell'Amministrazione Comunale nel quadro dei propri programmi di intervento o l'impegno, da parte degli interessati all'edificazione, di procedere alla esecuzione delle medesime contestualmente alla realizzazione delle costruzioni oggetto del permesso di costruire;
- b) l'idoneo accesso al lotto edificabile da strada pubblica o gravata da uso pubblico.  
I criteri per la valutazione dell'idoneità dell'accesso sono fissati dalla Amministrazione Comunale in funzione dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione previste dai programmi di esecuzione delle infrastrutture di urbanizzazione per le varie aree di Piano.

La verifica delle condizioni generali di cui ai punti a. e b. che precedono non si deve effettuare per gli interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, sempreché non facciano parte di interventi soggetti, in virtù delle presenti norme, alle prescrizioni specifiche riguardanti il Centro Storico o a strumento esecutivo.

## Art. 5 - Parametri e indici urbanistici

I parametri e gli indici urbanistici che disciplinano gli interventi nelle aree di P.R.G. sono, facendo riferimento al R.E. conforme al R.E. tipo regionale, i seguenti:

- **superficie territoriale (St)**  
è costituita dalla entità dimensionale di un'area avente destinazione d'uso omogenea od alla quale il Piano Regolatore attribuisce caratteri normativi omogenei, comprese le superfici, esistenti od in progetto, destinate o da destinarsi a spazi pubblici e privati (viabilità pubblica, spazi pubblici, aree a verde, etc.).
- **superficie fondiaria (Sf)**  
è costituita dalla entità dimensionale di un'area su cui è possibile effettuare gli interventi ammessi dalla normativa di Piano, identificabile sotto il profilo patrimoniale con il «lotto edificabile netto» al netto degli spazi destinati o da destinarsi a pubbliche infrastrutture secondo le indicazioni del progetto di Piano Regolatore;
- **densità territoriale (Dt)**  
si esprime in ab/ha e costituisce il numero medio di abitanti per ettaro di superficie territoriale che il P.R.G. prevede per le singole aree secondo le delimitazioni fornite dalle tavole.  
La media delle densità territoriali, espresse mediante il parametro mc/ha o mq/ha, calcolata per tutte le destinazioni residenziali nelle aree di completamento, di ristrutturazione urbanistica, nonché di espansione previste non deve essere inferiore, ai sensi dell'art. 23, 1° comma della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, a 10000 mc/ha pari a 3333,33 mq/ha salvo le verifiche derivanti dalle indagini compiute sul tessuto edilizio esistente;
- **indice di edificabilità territoriale (It)**  
si esprime in mc/mq ed indica la cubatura massima ammessa o edificabile sulle singole aree di Piano riferita alla superficie territoriale;
- **indice di edificabilità fondiaria (If)**  
si esprime in mc/mq ed indica la cubatura massima ammessa o edificabile sulle singole aree di Piano riferite alla superficie fondiaria di pertinenza cioè al netto delle strade pubbliche o di uso pubblico esistenti e/o previste dal P.R.G., nonché delle aree per servizi e spazi pubblici e/o privati assoggettati ad uso pubblico disciplinato con convenzione;
- **volume edilizio (V)**  
si esprime in mc intendendo la cubatura dei manufatti costruiti o da costruirsi secondo le norme di Piano, destinati o da destinarsi, rispettivamente, alle attività della popolazione insediata e/o da insediarsi.  
Detta cubatura viene verificata, nei suoi limiti massimi ammissibili, riferendola alla superficie territoriale ed al relativo indice di edificabilità se in presenza di disciplina di intervento regolata da strumenti esecutivi oppure alla superficie fondiaria per i casi in cui il P.R.G. determina l'indice di edificabilità fondiaria.  
I criteri che regolano la determinazione della Superficie Lorda Pavimento (SLP) di un edificio sono esposti all'art. 8 delle presenti Norme;



- **densità fondiaria (Df)**  
 si esprime in mc/mq ed è costituita dal parametro che risulta dal rapporto tra il volume degli edifici esistenti o previsti e la superficie fondiaria di pertinenza.  
 La densità fondiaria relativa ai singoli lotti liberi, di completamento, di ristrutturazione e di espansione residenziale, non deve superare, ai sensi dell'art. 23, 2° comma della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, i 3 mc su mq.

#### **Art. 6 - Unità edilizia**

Per unità edilizia (Ue) si intende l'insieme, tipologicamente definito, costituito da un edificio con la propria area di pertinenza e dai volumi destinati ad usi accessori quali bassi fabbricati per autorimesse, depositi e per impianti tecnologici. Le singole unità edilizie possono essere formate da una o più unità immobiliari (Ui) aventi caratteristiche funzionali autonome.

#### **Art. 7 - Parametri e indicatori edilizi**

I parametri e gli indicatori edilizi che, riferiti all'unità edilizia e con riferimento al R.E. comunale conforme al R.E. tipo regionale, disciplinano gli interventi nelle aree di P.R.G. sono i seguenti:

- **superficie coperta (Sc)**  
 è costituita dalla superficie d'ingombro dell'edificio, da valutarsi su di un piano teorico orizzontale, includendo porticati e logge con la esclusione degli aggetti intermedi (pensiline, balconi, etc.), purché contenuti entro i limiti fissati nella parte terza delle presenti norme e di copertura (cornicioni, etc.) con riferimento alle prescrizioni dell'art. 65;
- **superficie utile (Su)**  
 è costituita dalla somma delle superfici nette di calpestio, misurate al netto delle murature perimetrali e divisorie, delle strutture e dei collegamenti verticali, dei locali ai vari livelli di un edificio ivi compresi i soppalchi, i sottotetti ed i seminterrati quando siano dotati di caratteristiche di abitabilità permanente.  
 Per tutti gli edifici sono esclusi dal computo delle superfici utili i porticati e le logge ad uso pubblico e privato purché privi in forma permanente di chiusure, le autorimesse, le cantine, le centrali termiche, i depositi per biciclette e carrozzelle, i locali comuni per lavanderia e stenditoi, quando siano dimensionalmente e funzionalmente ad esclusivo uso dei residenti in quanto parte integrante del medesimo edificio;

- **rapporto di copertura (Rc)**  
è costituito dal rapporto tra la superficie coperta delle costruzioni e la superficie fondiaria di pertinenza; si esprime mediante frazioni aventi valore inferiore ad uno;
- **altezza delle costruzioni (H)**  
per altezza massima di un edificio si intende la misura maggiore tra le varie altezze che possono contraddistinguere le singole parti di una costruzione. Nel caso di fabbricati disposti su sedimi in pendio l'altezza massima si ottiene con il metodo delle medie riferite alle parti aventi caratteristiche omogenee.  
La misura delle altezze deve essere effettuata secondo i criteri seguenti:
  - a. nelle aree urbanizzate il riferimento è alla quota media del marciapiede su strada pubblica o alla quota media della strada pubblica stessa;
  - b. nelle aree oggetto di interventi di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica il riferimento è alla quota media del piano di sistemazione definitiva del terreno secondo le quote di raccordo alla viabilità pubblica che verranno indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale.  
Gli elaborati grafici di progetto dovranno essere completi delle quote altimetriche attinenti la sistemazione definitiva;
  - c. la valutazione della misura assunta sulla verticale della quota di riferimento applicando i criteri a. e b. deve essere effettuata sino all'estradosso dell'ultimo solaio o sino al filo di gronda di copertura qualora risulti a quota più elevata rispetto ad esso. In particolare per ultimo solaio si intende quello che sovrasta lo spazio abitabile o agibile più elevato compresi i sottotetti dotati di requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili con esclusione dei volumi tecnici facendo eccezione per gli edifici esistenti all'interno delle aree A e B per cui verrà assunta la quota di gronda e per i volumi tecnici relativi;
- **altezza dei locali abitabili (h)**  
l'altezza minima interna utile dei locali abitabili in forma permanente è fissata in mt 2,70 riducibili a mt 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli in virtù delle prescrizioni del D.M. 18.7.1975.  
All'interno degli spazi abitabili sono ammessi soppalchi sempreché le altezze interne utili delle parti sottostanti e sovrastanti il soppalco siano di mt 2,40 (1), da destinare unicamente ad uso accessorio, e che la superficie utile soppalcata non superi il 50% della Su dell'intero locale che deve, comunque, risultare idoneo alla residenza permanente;
- **distanza dai confini (dc)**  
è costituita dalla minima distanza misurata tra ogni punto della superficie coperta (Sc) ed il confine mediante il raggio minimo perpendicolare al confine;

---

(1) - Per i locali con copertura a volta è prescritta l'altezza media di mt 2,40 con minimo all'imposta di mt 1,80.

- **visuale libera (df)**  
è definita dalla linea perpendicolare libera proiettata da ciascuna parete finestrata di locali abitabili con veduta; la norma si applica anche quando di due edifici prospettanti una sola parete sia dotata di aperture finestrate;
- **distanza tra i cigli stradali (ds)**  
è definita dalla linea perpendicolare tra il ciglio della strada e tutto ciò che costituisce superficie coperta (Sc); per «ciglio stradale» si intende la linea di limite delle sedi o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili veicolari, ivi incluse le strutture di delimitazione non transitabili quali parapetti, ringhiere e simili.
- **variazioni di profilo dei terreni**  
per la sistemazione definitiva dei terreni sono ammesse all'interno dei lotti edificati o edificabili, fatta esclusione per il Centro Storico, variazioni di profilo rispetto al piano di campagna originario entro il limite massimo di mt 1,00 con pendenza compresa entro il 15% e raccordo al piano di campagna sui lati di confine da autorizzare previa predisposizione delle opere necessarie allo smaltimento delle acque di scorrimento superficiale senza gravare di servitù i fondi confinanti inferiori.

#### **Art. 8 - Determinazione della Superficie Lorda Pavimento (SLP) e del volume degli edifici**

La SLP di un edificio è costituita, indipendentemente dalle destinazioni d'uso, dalla somma delle SLP emergenti dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva.

La Superficie Lorda Pavimento (SLP) è definita come somma delle superfici di tutti i piani agibili di un edificio ed è determinata al lordo delle murature perimetrali, delle tramezzature e della proiezione orizzontale di ogni piano, con esclusione degli elementi distributivi e funzionali verticali quali vani degli impianti, ascensori e scale per un massimo del 15% della SLP di ogni piano sempreché tali elementi rispettino le dimensioni minime prescritte dalle norme di legge vigenti con esclusione delle scale aperte di collegamento interno delle abitazioni unifamiliari.

Il volume di un edificio è costituito, indipendentemente dalle destinazioni d'uso, dal volume del solido emergente dal terreno dopo la sua sistemazione definitiva, che dovrà risultare, anche per gli eventuali interventi di sbancamento e/o riporto, dal progetto approvato.

La determinazione del volume edilizio deve essere eseguito con esclusione di porticati pubblici e privati, logge aperte, balconi, sovrastrutture tecniche quali torri di scale, ascensori, camini, etc. e del sottotetto quando abbia funzione e caratteristiche edilizie di volume tecnico o comprenda esclusivamente ambienti accessori di pertinenza delle abitazioni purché non costituenti unità abitative a sé stanti.

Sono ammessi, in deroga agli indici di densità edilizia di area:

- a. all'interno di interventi ex novo e di ristrutturazione urbanistica a destinazione terziaria e residenziale, spazi di uso pubblico quali: gallerie pedonali, atri multipiano attrezzati a percorsi pedonali con giardini interni e coperture a falde trasparenti tipo serra;
- b. per edifici con piano terreno a pilotis la realizzazione di superfici chiuse da destinare esclusivamente ad uso comune sino al 30% della superficie coperta che dovrà essere oggetto di vincolo di destinazione in sede di rilascio di permesso di costruire o di nulla-osta equivalenti.  
Tali superfici vanno conteggiate nella SLP e quindi computate nel volume dell'edificio solo se eccedenti l'estensione di 25 mq lordi per ogni gruppo scale.

**Nel caso di successivo cambio di destinazione d'uso di tali locali decade la possibilità di deroga e la S.L.P. dovrà essere complessivamente computata nel volume dell'edificio.**

Il P.R.G. esclude ai piani interrati insediamenti a destinazione residenziale, terziaria e produttiva; per eventuali insediamenti dello stesso tipo situati in piani seminterrati emergenti dalla quota marciapiede o del suolo sistemato di mt 1,70, valutati dall'intradosso del solaio di copertura degli stessi, alla cubatura calcolata come descritto al 3° comma che precede, verrà aggiunta quella pertinente le parti adibite alle destinazioni d'uso dianzi citate.

I bassi fabbricati emergenti oltre mt 2,50 dalle quote dei sedimi stradali e dal piano di campagna sistemato rientrano nel computo della cubatura e del rapporto di copertura pertinente l'area.

Nell'ambito degli interventi volti al contenimento dei consumi energetici mediante soluzioni progettuali di tipo bioclimatico, non verranno computate le serre solari costituite da logge vetrate facenti parte di facciate orientate nel quadrante sud.

Si rammenta, ai fini del computo del volume, che la misura dell'altezza deve essere effettuata all'estradosso dell'orizzontamento di copertura seguendo i criteri esposti all'art. 7.

La pendenza delle falde di copertura deve essere contenuta, al fine dell'esclusione dal computo dei volumi definita in precedenza, entro il 50% con falde da impostarsi, con proiezione orizzontale traslata all'esterno del perimetro dell'edificio di mt 1,50, sulla linea di estradosso del solaio orizzontale di copertura seguendo la configurazione geometrica del tetto.

In caso di superamento della sagoma la determinazione del volume di piano sottotetto, anche se eseguito con falde al rustico (2), sarà riferito al computo rigoroso del solido geometrico, misurato a partire dal piano di estradosso del solaio di copertura, avente per base la delimitazione, comprensiva dei muri perimetrali, dei locali utili.

---

(2) - Per «rustico» si intende: limitato agli elementi strutturali delle falde inclusi il manto di copertura e le sovrastrutture tecniche (camini, torretta ascensore, etc.).

Per le residenze degli agricoltori il volume edificabile è computabile, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per ogni singola azienda con esclusione dei terreni classificati in Catasto come incolti ma comprendendo gli edifici esistenti o quella parte di essi adibita a destinazione residenziale.

Nel computo dei volumi non sono da conteggiare le infrastrutture tecniche e le attrezzature quali stalle, silos, magazzini, serre, tettoie per deposito ed eventuali locali, purché di modesta entità, per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli nonché le serre solari precedentemente descritte.

#### **Art. 9 - Distanze tra gli edifici**

Nelle aree di P.R.G. di tipo A per il Centro storico, di tipo B di elevato livello di compromissione e di tipo C, parzialmente compromesse dalla edificazione, le distanze minime tra fabbricati da rispettare negli interventi ammessi di restauro e di ristrutturazione non possono essere inferiori a quelle tra volumi edificati preesistenti sull'unità edilizia ove è previsto l'intervento e nel rispetto delle prescrizioni fornite dalle tabelle di area.

Non sono da considerarsi, a tale fine, né le costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, né quelle accessorie per autorimesse o impianti tecnologici.

La distanza per le destinazioni accessorie è pertanto ridefinita nella misura minima di mt 3 dal confine con le eventuali maggiorazioni prescritte da norme specifiche di tipo igienico, inerenti la sicurezza e/o il rispetto ambientale.

Nei casi in cui siano ammessi, all'interno delle aree di tipo A e di tipo B, interventi di ristrutturazione edilizia pesante e/o di ricostruzione le distanze minime tra fabbricati da rispettare sono articolate come segue:

- a. mt 3 dal confine se le distanze attuali sono inferiori a mt 3;
- b. con una delle costruzioni a confine necessita stipulare un atto di vincolo legale con l'intervento del Comune tra i proprietari confinanti che garantisca, indipendentemente dalla posizione reciproca della linea di confine, una distanza minima tra i fabbricati di mt 6.

In tutte le altre aree di P.R.G. è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, anche solo parzialmente, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di mt 10.

La norma si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata ed in ogni caso di confrontanza diretta di pareti superiore a mt 10.

La distanza dai confini del lotto è, per le costruzioni, pari alla metà dell'altezza dei fabbricati fronteggianti i confini stessi con un minimo di mt 5 salvo le diverse prescrizioni fissate dalle Tabelle di area.

Nel caso di costruzione su lotto confinante con edificio situato sul confine la minima distanza d'obbligo per le nuove costruzioni è di mt 10 solo quando sussistano, su entrambi i lotti, confrontanze di pareti finestrate.

Qualora sulla proprietà limitrofa esistano edifici la cui altezza non consente il rispetto delle distanze di cui ai paragrafi precedenti, le nuove costruzioni potranno soddisfare le norme adottando, solo nel caso di una parete finestrata, una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza con un minimo assoluto di metri cinque purché sancito da atto di vincolo legale stipulato tra i proprietari confinanti con l'intervento del Comune.

Nel caso in cui una costruzione esistente sia ubicata sul lotto di proprietà con una parete d'ambito disposta sul confine o se preesiste una parete sul confine stesso è consentito edificare in aderenza con altezza non superiore ai manufatti esistenti e, per le altezze eccedenti ammesse, nel rispetto della distanza di mt 5.

La costruzione di bassi fabbricati a confine è consentita solo per manufatti per cui si abbia una emergenza massima dal terreno, sistemato secondo il progetto autorizzato, compresa entro il limite di mt 2,00.

Le distanze minime delle nuove costruzioni dai confini del territorio comunale sono fissate in:

- metri dieci per le aree insediative e di servizio sia pubblico che privato;
- metri quindici per le aree agricole.

Le norme relative alle aree destinate ad attività produttive sono previste agli articoli che seguono.

La distanza minima delle nuove costruzioni dalle aree destinate alla viabilità, ivi compresi piazzali e parcheggi pubblici è di mt 5 salvo quanto prescritto dalle singole tabelle di area redatte con specifico riferimento ai Decreti Ministeriali 1.4.1968, n. 1404 e 2.4.1968, n. 1444 e del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 di esecuzione e attuazione del nuovo Codice della strada con le relative modifiche ed integrazioni stabilite dal D.P.R. 26.4.1993, n. 147; la norma ammette deroga solo nei casi in cui necessiti mantenere gli allineamenti esistenti dell'antico tessuto edificato nelle Zone A e B quando sussistano fondate motivazioni di carattere ambientale.

In generale, salvo diversa prescrizione delle tabelle di area, la distanza di arretramento di mt 5 per le nuove costruzioni si applica anche a strade di larghezza inferiore a mt 6,00; viene maggiorata sino a mt 7,50 per strade con larghezza compresa tra mt 6,00 e mt 12,00 aumentando sino a mt 10 per strade di larghezza superiore a mt 12,00.

Le tavole di Piano forniscono indicazioni specifiche per le arterie di maggiore rilevanza esistenti e in progetto.

Distanze inferiori sono possibili nei seguenti casi:

- 1) in presenza di allineamenti stradali già definiti nelle aree sature di P.R.G. di tipo B;
- 2) in presenza di strumento urbanistico esecutivo e solo in funzione di progetti di intervento approvati.

#### **Art. 10 - Confrontanze tra edifici**

Le presenti norme fissano, per ognuna delle categorie di aree in cui il P.R.G. suddivide il tessuto edificato, le confrontanze minime tra le fronti dei fabbricati secondo le prescrizioni seguenti:

- per le parti di tessuto edificato di tipo A riferite all’antico nucleo le distanze tra i fabbricati non mutano per previsioni di interventi di risanamento conservativo e/o di consolidamento statico in cui si prescinde dal considerare le costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di interesse storico e documentario. Per gli eventuali interventi di ristrutturazione totale e/o di ricostruzione ammessi, la confrontanza è pari a  $\frac{2}{3}$  dell’altezza della facciata del fabbricato che si intende costruire con un minimo di mt 6;
- per le parti di tessuto edificato di tipo B riferite ad aree di elevato grado di compromissione si avrà, ferme restando le prescrizioni per gli interventi di risanamento conservativo definite per le aree A per gli interventi di ricostruzione e/o di nuova costruzione ammessi, una confrontanza pari a  $\frac{3}{4}$  dell’altezza della facciata del fabbricato che si intende costruire con un minimo di mt 10;
- per le aree di completamento di tipo C e di espansione di tipo Ce si avrà, per le nuove costruzioni ammesse, una confrontanza  $\frac{1}{1}$  pari all’altezza della facciata dell’edificio che si intende costruire con un minimo di mt 10.

#### **Art. 11 - Articolazione normativa e prescrizioni cartografiche**

Le prescrizioni operative di P.R.G. espresse dalle norme si possono sintetizzare in:

- destinazioni d’uso con riferimento agli artt. 13 e 14;
- tipologia degli interventi con riferimento all’art. 15;
- modalità di attuazione con riferimento agli articoli 16 e seguenti;
- parametri ed indici per tipi di intervento.

Tali prescrizioni sono riassunte nelle tabelle di area facenti parte integrante, con fascicolo separato, delle presenti Norme.

Le prescrizioni che riguardano l'Antico Nucleo sono regolate dalla lettura coordinata tra le indicazioni fornite dal fascicolo di schedatura e le presenti Norme con riferimento alle prescrizioni specifiche della tavola **d**°.

Il Piano Regolatore Generale si prefigge, così come la Variante Generale in oggetto, il raggiungimento, sull'intero territorio comunale, dei seguenti obiettivi:

- 1) delimitare le aree inedificabili, quelle sottoposte a vincolo idrogeologico, di rispetto ai corsi d'acqua, delle strade e del Cimitero;
- 2) individuare aree ed edifici assimilabili a «beni culturali e ambientali», la ripartizione del territorio a fini agricoli e silvo-pastorali, le aree per servizi, impianti ed infrastrutture pubbliche, le attrezzature private di interesse pubblico, le aree per gli insediamenti di tipo residenziale e produttivo;
- 3) prescrivere norme specifiche concernenti la disciplina urbanistica ed edilizia atte a regolare le trasformazioni del territorio.

Le tavole grafiche di Piano contengono le seguenti prescrizioni relative a:

- delimitazione delle aree descritte ai punti che precedono;
- perimetrazione delle aree da disciplinare con strumenti esecutivi e/o con norme particolari;
- linee di progetto di nuove infrastrutture;
- rettifiche e/o variazioni degli allineamenti stradali esistenti;
- indicazioni di edifici singoli soggetti a particolari norme.

## **Art. 12 - Ambiti territoriali**

Il territorio comunale di Grosso possiede delle connotazioni specifiche che individuano, sotto il profilo morfologico e degli insediamenti umani, i seguenti ambiti territoriali:

- concentrico che include il Centro Storico compresa l'area del Castello;
- frazione Bettola sulla Vauda lungo la direttrice per Grosso-Corio;
- frazione Vigna sulla Vauda verso Nole;
- frazione Maciurlat sulla direttrice di Corio.

Dalla analisi dei bacini di fruizione risulta una assoluta prevalenza di peso del concentrico sulle frazioni come rivela anche la distribuzione della popolazione insediata e dei relativi servizi per cui non si è ritenuto opportuno procedere alla delimitazione territoriale degli ambiti.



### **Art. 13 - Destinazioni d'uso**

Il progetto definitivo di Variante generale al P.R.G. vigente disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili mediante rettifiche e integrazioni alle N.d.A. vigenti.

Le tabelle di ogni singola area di Piano indicano le destinazioni prevalenti. Si intendono vietate destinazioni non citate.

Le destinazioni d'uso sono suddivise, al fine di un corretto uso delle prescrizioni normative riguardanti le aree sia pubbliche che private in funzione degli obiettivi di Piano, nei seguenti quattro gruppi:

1. Residenziali;
2. Terziarie;
3. Produttive;
4. Servizi.

Tali gruppi ammettono, nello specifico, le seguenti attività:

#### **1. Residenziali (R)**

- a. residenza;
- b. attività artigianali di produzioni tipiche e/o di altra specializzazione;
- c. uffici professionali, intermediari del commercio, agenzie di commercio e/o mediazione;
- d. agenzie di credito e di assicurazioni;
- e. attività commerciali al minuto ai sensi delle classificazioni di cui alla normativa di settore vigente;
- f. ristoranti, bar ed esercizi simili;
- g. servizi per l'igiene e la pulizia;
- h. attività artigianali di servizio quali idraulici, falegnami, elettricisti, tappezzieri, riparazione autovetture, etc. purché compatibili con la residenza sia per fattori inquinanti anche sotto il profilo acustico che di sicurezza, molestia e generanti eccessivo traffico di mezzi di trasporto;
- i. enti e associazioni di carattere culturale, ricreativo, sindacale e simili;
- l. autorimesse private;
- m. residenza connessa all'attività agricola.

Nell'ambito delle aree a destinazione residenziale le attività ammesse sono limitate, fatta esclusione per le indicazioni specifiche delle tabelle, alle seguenti incidenze percentuali:

- per le aree **C** di completamento 10%;
- per le aree **Ce** di espansione 20%.

## 2. **Terziarie (T)**

- a. commercio al minuto secondo le classificazioni di cui alla normativa vigente con o senza abitazione del conduttore;
- b. ristorante, trattoria, locanda, attività alberghiera o para-alberghiera con o senza abitazione del conduttore;
- c. attività di commercio all'ingrosso, magazzini, depositi, etc.;
- d. terziario, direzionale nei settori del credito e assicurativo
- e. turistico-ricettiva estesa all'agriturismo.

## 3. **Produttive (I)**

- a. attività agricola e rami connessi, ortofrutta, floricoltura, etc., commercio al minuto della produzione con residenza del conduttore;
- b. attività non nocive, rumorose né inquinanti di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli;
- c. attività produttive per industrie manifatturiere e/o di trasformazione non nocive né inquinanti o rumorose;
- d. attività produttive artigianali non nocive né rumorose.

## 4. **Servizi (S)**

- a. servizi di pubblico interesse su aree pubbliche e private definiti per aree e tipologia.

Le destinazioni d'uso di tipo terziario e produttivo comportano sempre la ammissibilità della residenza per il proprietario o conduttore e per il custode.

Le destinazioni d'uso «prevalenti» scaturiscono dai contesti edificati esistenti per cui gli interventi di completamento previsti dallo strumento urbanistico dovranno essere ad esse compatibili.

Il rapporto tra superfici utili destinate alla residenza e le attività ad essa ammissibili descritte in precedenza nel gruppo R non deve essere, all'interno delle aree residenziali di P.R.G., inferiore ad uno.

La presenza di destinazioni d'uso dello stesso gruppo sono ammissibili, con le dovute cautele inerenti nocività, sicurezza e molestia, con gli interventi previsti su lotti attigui all'interno di aree di P.R.G. già compromesse in cui valgono, in ogni caso, le limitazioni previste dalle Tabelle.

## **Art. 14 - Mutamenti nelle destinazioni d'uso degli edifici**

Salvo quanto diversamente previsto dalle norme relative alle singole aree in cui si articola il territorio comunale (v. Parte II), il mutamento delle destinazioni

d'uso per le unità edilizie inferiori a 700 mc non è soggetto al rilascio del nulla-osta purché tale mutamento non comporti l'esecuzione di lavori edilizi per cui ne sia previsto il rilascio.

Per il cambiamento di destinazione d'uso di unità edilizie superiori ai 700 mc e senza interventi edilizi è richiesto nulla-osta purché le norme generali e specifiche del Piano lo ammettano.

In entrambi i casi, qualora il mutamento di destinazione d'uso comporti opere edilizie, l'intervento sarà disciplinato dalla natura delle opere stesse (manutenzione, ristrutturazione, ecc.) oltreché delle norme specifiche di area del P.R.G.

Le destinazioni d'uso di immobili esistenti e documentate alla data di adozione del progetto definitivo di Variante Generale al P.R.G. da parte del Consiglio Comunale possono essere modificate, qualora sia verificata l'appartenenza ad uno dei sottogruppi di cui al precedente art. 13, solo se ritenute ammissibili.

Il cambio di destinazione d'uso, ammesso nelle aree di tipo A e Ak facenti parte del Centro Storico ed in tutte le aree C a destinazione residenziale di completamento, per la formazione di unità commerciali al dettaglio, pubblici esercizi e artigianato tipico, comporta il reperimento di aree di servizio nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento con dotazione minima di parcheggi pubblici, o su aree private da adibire ad uso pubblico disciplinato da convenzione, pari al 50%.

I volumi già ad uso agricolo o similari, quali stalle, depositi, fienili soprastanti a locali chiusi di varia destinazione, piccoli porticati annessi e comunque contigui in ogni caso a superfici ad uso residenziale preesistenti nel territorio comunale, fatta eccezione per il Centro Storico regolato da disposizioni specifiche, possono essere trasformati ad uso residenziale, nel rigoroso mantenimento delle caratteristiche geometriche, volumetriche e tipologiche dei manufatti esistenti, sempreché presentino caratteristiche dimensionali e strutturali idonee, fatti salvi i diritti di terzi, nel rispetto delle norme in materia di distanze tra fabbricati, esclusivamente nelle seguenti situazioni e limiti:

- a. preesistendo nell'edificio oggetto dell'intervento richiesto una sola unità immobiliare ad uso residenziale o simile, è ammissibile la realizzazione d'una seconda, non superiore a 120 mq di SLP;
- b. preesistendo nell'edificio oggetto dell'intervento richiesto da due a quattro unità immobiliari, sono possibili ampliamenti non superiori al 20% della SLP di ciascuna unità immobiliare che non potrà superare, ad interventi compiuti, mq 120.

Gli ampliamenti debbono risultare funzionali alle singole unità immobiliari e non possono essere cumulati per realizzare nuove unità. I volumi che non presentino le caratteristiche descritte al 6° comma potranno essere recuperati per usi accessori alla residenza.

L'ammissibilità delle trasformazioni, nei predetti limiti, dovrà essere documentata dallo stato preesistente alla data di adozione del progetto definitivo di Variante Generale al P.R.G. che l'Amministrazione Comunale verificherà con le indagini effettuate sulla tipologia e consistenza degli edifici.

Gli interventi di trasformazione sono conseguibili una sola volta e comportano il pagamento, per i soggetti non esenti, degli oneri previsti ai sensi di legge.

Nel caso di edifici a destinazione mista, residenziale ed agricola, abbandonati od in degrado, è conseguibile la trasformazione in residenza nei limiti d'una o due unità immobiliari aventi SLP complessiva di mq 120 nel rispetto dei vincoli fissati dal P.R.G..

Volumi esistenti, parzialmente seminterrati e sottostanti a locali ad uso residenziale, possono essere utilizzati solo ad usi accessori pertinenti alle residenze stesse e per attività produttive artigianali non nocive e rumorose nel rispetto delle limitazioni fissate dalle schede di area attinenti le Classi di pericolosità geologica.

In ogni caso sono fatte salve le prescrizioni riferite alle singole aree di Piano, nonché le Norme vigenti di sicurezza per l'agibilità di locali non destinati alla sola residenza.

#### **Art. 15 - Definizione degli interventi**

Il P.R.G. disciplina gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, che riguardano le operazioni di cui al 2° comma dell'art. 13 della L.R. n° 56/77.

Per tutti gli interventi valgono le definizioni di cui al 3° comma del citato articolo con le ulteriori seguenti precisazioni:

##### **1. le opere di manutenzione ordinaria** consistono in:

- riparazione di serramenti, gronde, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione o rifacimento di pavimenti e rivestimenti interni, tinteggiature interne e serramenti interni;
- riparazione, ammodernamento o sostituzione di impianti igienico-sanitari e di riscaldamento, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici e modificazioni strutturali o planimetriche.

Tali opere sono eseguibili su tutti gli edifici esistenti, senza nulla-osta secondo i disposti del testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Qualora si preveda l'impiego di materiali diversi da quelli originali l'intervento è soggetto, per gli elementi di fabbrica e le finizioni esterne, ad autorizzazione.

Le tinteggiature esterne parziali o totali degli edifici sono soggette ad autorizzazione e comunque sempre ad insindacabile giudizio sul tipo e qualità dei colori da parte della Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Igienico-Edilizia.

**2. le opere di manutenzione straordinaria** consistono in:

- rifacimento parziale o totale degli elementi di fabbrica esterni ed interni, come intonaci, rivestimenti, zoccolature, cornici, infissi, inferriate, ringhiere, pavimentazioni esterne, con materiali della stessa natura e forma di quelli originari;
- rifacimento di coperture, solai o volte, senza modificazione delle quote di imposta o della sagoma originaria e sostituzione parziale degli elementi deteriorati;
- apertura o chiusura di vani o porte interne; demolizione e/o integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici che non comportino modifiche sostanziali alla pianta degli alloggi ed alla struttura degli edifici, né aperture nuove verso l'esterno.

Non sono pertanto da intendere come manutenzione straordinaria, quelle opere che modifichino la forma e la posizione delle aperture esterne, la posizione, dimensione e pendenza delle scale, il tipo e la pendenza delle coperture, l'altezza dei locali interni.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria viene rilasciata autorizzazione gratuita, ai sensi del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. previo accertamento preventivo in sito dell'Ufficio Tecnico Comunale, che potrà richiedere elaborati di progetto illustranti gli interventi.

L'ambito di intervento può essere relativo ad una sola unità immobiliare quando le opere di manutenzione straordinaria sono limitate all'interno dell'edificio.

Quando gli interventi interessano anche parti esterne debbono essere salvaguardati i caratteri d'omogeneità e decoro dell'intero edificio.

L'autorizzazione può essere negata qualora non sussistano tali condizioni.

Le presenti norme prescrivono quali materiali possono essere usati e quali no per i rivestimenti esterni, le coperture, le recinzioni e le sistemazioni delle aree esterne in tutto il territorio Comunale.

**3. il restauro e risanamento conservativo** comprende opere finalizzate alla valorizzazione dei caratteri qualitativi dell'edificio con eventuale correzione ed eliminazione di aspetti deturpanti, quand'anche coevi all'impianto originale o di aggiunte estranee.

Sono da escludere alterazioni planimetriche dei profili e dei prospetti esterni.

Gli interventi possono pertanto avere come oggetto:

- limitate modifiche dell'impianto distributivo interno per il recupero igienico-funzionale e l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti; qualora ciò comporti nuove aperture sull'esterno degli edifici essi potranno essere ammesse solo se armonizzate con l'esistente;
- il restauro statico ed architettonico degli immobili, mediante conservazione ed eventuale ricostruzione delle strutture originali;
- la sostituzione, se indispensabile, degli elementi strutturali degradati esterni ed interni, che abbiano gli stessi requisiti strutturali di quelli originali;
- l'eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante, sia per quanto riguarda gli immobili che le aree di pertinenza;
- il ripristino e la sistemazione definitiva delle aree pavimentate a cortile e delle aree verdi.

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

- a) delle strutture portanti verticali, dei solai e delle volte, che potranno essere sostituite, senza modificazione delle quote di calpestio, solo nei casi di tutela della incolumità, previo accertamento da parte dell'U.T.C. (Ufficio Tecnico Comunale); modificazioni delle sole quote di calpestio sono ammissibili ai fini dell'adeguamento dei locali alle Norme del D.M. 5.7.1975;
- b) delle coperture che dovranno conservare le quote originarie di gronda e di colmo;
- c) delle scale interne qualora siano di particolare pregio;
- d) delle aperture ai piani terreni che dovranno – ove possibile – essere ripristinate con l'impianto edilizio ed i materiali originari;
- e) dei rivestimenti esterni se in materiali caratteristici originali.

Tali interventi sono soggetti, per la loro esecuzione, ad autorizzazione nel rispetto dei disposti del Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

L'ambito di intervento dovrà interessare l'intero fabbricato, previa verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto architettonico ambientale esterno, per il quale l'Amministrazione Comunale si riserva di richiedere opportune documentazioni.

**4. La definizione degli interventi di **ristrutturazione edilizia** comporta la seguente classificazione:**

**4.1. Ristrutturazione edilizia** costituita da lavori che, investendo totalmente o parzialmente un edificio, non comportino alterazioni del volume costruito, né variazioni delle destinazioni d'uso in atto e delle superfici utili abitative.

In tale caso gli interventi consistono in:

- eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante;

- modificazione della distribuzione interna ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario o dell'adeguamento funzionale delle unità abitative, pur senza modifiche formali e delle dimensioni degli edifici, con la possibilità di spostare la posizione degli alloggi e di variarne la composizione;
- rifacimento di orizzontamenti interni staticamente instabili o tecnicamente inadeguati, senza variazioni delle quote di calpestio preesistenti rispetto al livello di marciapiede esterno, senza modifiche dell'altezza degli edifici e delle dimensioni, verso gli spazi pubblici esterni, delle aperture esistenti;

#### **4.2. Ristrutturazione di edilizia rurale con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio.**

È ammessa per riusi o recuperi di edifici rurali o tali all'epoca della costruzione, disposti a cortina o contigui con differenza dei colmi comprese in un intervallo di mt 0,50-0,80.

Per quanto non in contrasto valgono le definizioni di cui al punto 4.1 che precede, con la sola eccezione afferente le quote dei colmi e delle gronde, per le quali è ammessa una variazione in altezza, in più o in meno non superiore a m 0,50 conseguente la esclusiva necessità di rendere abitabili i locali interni secondo il D.M. 5.7.75 ed eventuali piccoli aumenti non superiori al 20% della superficie utile abitabile mediante il recupero dei volumi ex-agricoli e dei sottotetti purché in presenza di infrastrutture di urbanizzazione primaria nel rispetto delle "Norme per il recupero funzionale dei rustici" in virtù della legge regionale 29 aprile 2003, n. 9.

Ad evitare squilibri nell'assetto del tessuto esistente sotto il profilo ambientale la richiesta di nulla-osta per detti interventi deve essere sempre accompagnata dalla documentazione, grafica e fotografica sullo stato di fatto e progettuale estesa ai volumi edilizi attigui, costituenti unità ambientali.

#### **4.3. Ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso ed utilizzo di volumi preesistenti, avente per oggetto:**

- gli interventi ammessi al punto 4.1.;
- la possibilità di utilizzo dei volumi già ad uso agricolo o similari, quali stalle, depositi, fienili soprastanti a locali chiusi di varia destinazione, piccoli porticati e comunque contigui in ogni caso a volumi ad uso residenziale.

Si considera volume preesistente quello chiuso almeno da tre lati o inserito fra volumi a loro volta preesistenti.

Sarà possibile modificare la destinazione d'uso di tali volumi o di loro parti, in origine non destinate alla residenza, sempre che non vi siano aumenti di volumetria.

I piani terreni sono abitabili solo se si assicurano condizioni igieniche rispondenti alle prescrizioni normative vigenti. In assenza di tali requisiti detti locali potranno essere destinati ad usi collaterali all'abitazione (magazzini, garages, tavernette, piccole attività artigianali, ecc.).

Per quanto attiene alle trasformazioni che comportano nuove unità immobiliari residenziali od ampliamenti di quelle preesistenti, valgono le disposizioni dell'art. 14.

**4.4. Ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti**, avente per oggetto:

- gli interventi ammessi al punto 4.1.;
- limitati ampliamenti delle SLP per migliorare l'abitabilità e/o l'agibilità interna degli edifici senza alterazione degli allineamenti esistenti verso gli spazi pubblici.

Per questi interventi è consentita «una tantum» per ogni unità edilizia, sia a destinazione residenziale che artigianale o commerciale, un incremento sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente e comunque, sempre «una tantum», un massimo di 25 mq.

La richiesta di permesso per ristrutturazioni edilizie parziali dev'essere inoltrata dall'intera proprietà dell'immobile, con assenso alle variazioni che vengono richieste anche solo su parte dell'immobile stesso.

L'Amministrazione Comunale è tenuta ad istituire presso il proprio Ufficio Tecnico, un catasto ai fini di censire, sia a livello cartografico che di registro delle partite, tali interventi.

**4.5. Ristrutturazione edilizia di rustici abbandonati** con sostituzione o ricostruzione di elementi strutturali e di componenti fatiscenti.

Ha per oggetto l'intervento da attuarsi su edifici in condizioni di forte degrado o pericolanti e/o che siano privi di particolare valore storico-artistico purché in presenza di infrastrutture di urbanizzazione primaria.

Gli interventi edilizi di recupero non possono comportare la completa demolizione dei fabbricati rustici esistenti e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti o aperta.

Valgono le limitazioni derivanti:

- dalla applicazione della legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 “Norme per il recupero funzionale dei rustici”;
- dalle schede di pericolosità geologica di cui all'art. 52.

Gli interventi di ristrutturazione devono avere pertanto per oggetto:

- l'abbattimento delle parti pericolanti e di quelle irrecuperabili per l'alto grado di fatiscenza, sia strutturali che non;
- la ricostruzione delle parti abbattute mantenendo la conformazione planivolumetrica preesistente, con la possibilità di modificare l'altezza della linea di imposta della copertura, entro il limite massimo di ml 0,50, mantenendo altresì l'inclinazione delle falde con la stessa pendenza di quella degli edifici limitrofi.



I materiali e le coperture debbono essere eguali o simili a quelli esistenti negli edifici attigui o secondo le prescrizioni che potranno essere fissate dall'Amministrazione Comunale.

È escluso il recupero a fini abitativi di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto di carattere precario.

Gli interventi sono soggetti a permesso di costruire o nulla-osta equivalente ai sensi del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

#### **4.6. Ristrutturazione edilizia per edifici del Centro Storico**

È prevista per edifici compresi in tessuti storici con caratteristiche architettoniche significative e comprende:

- il rafforzamento delle fondazioni, anche a mezzo di sottomurazioni;
- il consolidamento delle strutture verticali ed orizzontali con eventuali integrazioni o sostituzioni che non comportino la totale alterazione dell'impianto strutturale originale;
- la demolizione o ricostruzione di capriate ed orditi delle coperture, nel rispetto delle pendenze e sporgenze originali delle falde;
- ripristino o conservazione delle coperture in lastre di pietra (v. art. 32 sui materiali prescritti per il Centro Storico);
- demolizione e ricostruzione di muri divisorii;
- conservazione e ripristino rigoroso dei fronti significativi, con possibili chiusure ed aperture di porte e finestre in quelli secondari e comunque ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Igienica Edilizia;
- inserimento blocchi servizi e blocchi scala, divisorii interni, etc. anche con uso di tecnologie ed elementi costruttivi non tradizionali;
- possibilità di recupero abitativo di sottotetti e loggiati, purché dotati di caratteristiche di abitabilità, con conservazione e valorizzazione degli elementi architettonici preesistenti (sono ammesse chiusure a tutto vetro che non alterino o ripristinino le forme e le caratteristiche preesistenti tipiche) mediante il rigoroso mantenimento delle altezze.

Per i piani terreni, in assenza di requisiti che assicurino condizioni igieniche ottimali (coibentazione rispetto al terreno, aerazione o parziale soleggiamento) sono escluse, in sede di ristrutturazione, le residenze o l'uso di detti locali per abitazione permanente quali: soggiorni, cucine, camera da letto; quando manchino tali caratteristiche potranno invece essere destinati ad usi collaterali all'abitazione come: ingressi, tavernette, magazzini.

Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia descritti al punto 4 sono soggetti a permesso di costruire o autorizzazioni equivalenti in applicazione del testo unico approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

- 5. Gli interventi di ristrutturazione e/o trasformazione urbanistica** sono sempre condizionati all'approvazione di uno strumento esecutivo (Piano Particolareggiato o Piano di recupero o Piano Esecutivo Convenzionato) prescritto per le singole aree del P.R.G..

In attesa della definizione ed approvazione di tali strumenti negli immobili compresi nei perimetri indicati sono possibili esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono fatte salve le Norme relative alle aree comprese nel Centro Storico.

Sussistendo le condizioni indicate, non è possibile il recupero del patrimonio edilizio esistente con ristrutturazione edilizia moderata.

- 6. Gli interventi di completamento** sono da intendersi quelli che comportano:

- a. l'occupazione a scopo edificatorio, di nuove porzioni di territorio o del lotto già parzialmente compromesso da costruzioni;
- b. l'ampliamento o la sopraelevazione di volumi edilizi esistenti.

Gli interventi di completamento sono regolati dal rispetto delle Norme che disciplinano le altezze massime, le confrontanze e le distanze degli edifici nonché dei diritti di terzi.

Il progetto deve riportare l'esatta conformazione planimetrica ed altimetrica, nonché i caratteri architettonici almeno di due o più edifici attigui, onde porre in evidenza l'adeguamento dell'edificio nei confronti delle preesistenze.

- 7. Gli interventi di nuovo impianto** possono interessare porzioni di territorio totalmente libere o parzialmente e limitatamente compromesse; sono disciplinati con Permesso di costruire o strumento esecutivo (PEC di cui all'art. 43 della L.R. n. 56) articolatamente per le singole aree.

Laddove è prescritto il PEC (Piano Esecutivo Convenzionato) l'Amministrazione Comunale ha facoltà di attuarlo, in caso di mancata adesione dei proprietari interessati, con le procedure previste all'art. 44 della L.R. n. 56.

- 8. Gli interventi di demolizione** di edifici o di loro parti, nonché gli scavi e le rimozioni, sono sempre e comunque autorizzabili con specifico provvedimento dell'Amministrazione Comunale anche nei casi di forza maggiore o per ragioni di incolumità e sicurezza.

La richiesta dev'essere documentata con fotografie dello stato di fatto.

La demolizione di edificio o manufatti esistenti non comporta automaticamente il diritto alla ricostruzione dello stesso o di pari volume, quando la ricostruzione non sia prevista dalle presenti Norme.

La richiesta di autorizzazione comporta sempre da parte dei richiedenti chiare indicazioni sugli elaborati di progetto per quanto concerne:

- i tipi di interventi che si intendono effettuare e qualora siano riferite ad edifici esistenti su quali parti, attenendosi alle definizioni di cui all'art. 13 della L.R. 56 ed all'art. 13 delle presenti Norme.

Qualora alcune opere non siano classificabili con le predette definizioni dovranno essere articolatamente descritte;

- le destinazioni d’uso preesistenti e susseguenti agli interventi relative ai singoli ambienti.

La verifica di compatibilità con la normativa di P.R.G., sia per i tipi di intervento che per le destinazioni d’uso, è operato sulla totalità dell’immobile; l’ammissibilità e quindi la permanenza dello stato di destinazione d’uso di alcuni locali preesistenti è determinata in funzione delle opere e delle modificazioni proposte per i locali attigui.

#### **Art. 16 - Attuazione del Piano Regolatore Generale**

L’attuazione delle previsioni di P.R.G. avviene a mezzo:

- a. di interventi edilizi diretti;
- b. di strumenti esecutivi pubblici e privati.

I tempi e le modalità degli interventi edilizi diretti e degli strumenti esecutivi possono essere ulteriormente definiti dai Programmi Pluriennali di Attuazione, la di cui adozione è attualmente sospesa in attesa della adozione dei nuovi parametri regionali, nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G..

#### **Art. 17 - Intervento edilizio diretto**

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia espressamente prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si applica l’intervento edilizio diretto.

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

L’intervento edilizio diretto è soggetto a permesso di costruire o autorizzazione in applicazione del testo unico approvato con D.P.R. in data 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. nonché alle condizioni generali e specifiche di edificabilità di cui alle presenti Norme.

In via generale potrà essere ammissibile la edificazione con intervento edilizio diretto e per un solo edificio o volume edilizio solo nei casi in cui l’area interessata possieda tutte le seguenti caratteristiche:

- a. sia in zona già urbanizzata, cioè servita da strada pubblica o di uso pubblico, acquedotto e fognature od altro sistema di smaltimento delle acque previsto dalle disposizioni comunali in vigore;

- b. prospetti sulla via pubblica o di uso pubblico o sia dotato di conveniente accesso, il quale dovrà comunque essere assicurato ai lotti confinanti non ancora edificati o di fatto interclusi.  
La larghezza minima del passaggio dovrà essere di ml 5,00.

#### **Art. 18 - Strumenti urbanistici esecutivi**

Gli strumenti urbanistici esecutivi si applicano obbligatoriamente in determinate aree del territorio comunale, indicate dalle planimetrie e dalle tabelle normative di P.R.G.

Richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. ed il progetto edilizio così come specificato all'art. 39 della L.R. 56/77. Possono essere in ogni caso predisposti dall'Amministrazione Comunale e quindi di iniziativa pubblica od a cura e spese di privati quando previsto dalle presenti Norme.

Gli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica dei quali l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi sono (art. 32 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni):

- a. Piani Particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e all'art. 38 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- b. Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962, n. 167 e successive modificazioni e all'art. 41 della legge regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni;
- c. Piani di Recupero (P.d.R.) ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e dell'art. 41 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- d. Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- e. Piani di recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, di cui all'art. 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e dell'art. 41 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- f. Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) di cui agli articoli 43 e 44 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Art. 19 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)**

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

I primi (art. 43 della L.R. 56/77) si realizzano:

- a. sulle porzioni di territorio, indicate in P.R.G., non ancora dotate di tutto o in parte di opere di urbanizzazione;
- b. in tutte le aree dove si prevede l'insediamento di più edifici o volumi edilizi secondo le indicazioni specifiche di Piano;
- c. ove si impongano previsioni di servitù od accessibilità a favore di lotti contigui edificabili.

Su dette aree i privati, singoli o riuniti in consorzio, possono formare progetti di piani esecutivi convenzionati.

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

1. la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal piano esecutivo, corredato dei seguenti allegati:
  - le analisi e le ricerche svolte;
  - la specificazione delle eventuali aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
  - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro eventuale ripartizione tra il Comune ed i privati;
  - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
2. la planimetria delle previsioni di Piano Regolatore Generale relative al territorio oggetto del Piano Esecutivo, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino esistenti le connessioni con le altre parti del Piano Regolatore stesso;
3. la planimetria del Piano Esecutivo, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:
  - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali da riferire alle indicazioni del P.R.G. con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
  - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti e in progetto;
  - le aree destinate all'edificazione od alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
4. il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
5. il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con le relative tipologie edilizie;
6. gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal P.E.C.L.I., con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
7. le norme specifiche di attuazione del P.E.C.L.I.;

8. una planimetria del P.E.C.L.I. ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
9. lo schema della convenzione tra i proprietari degli immobili ed il Comune;
10. il rilievo strumentale planimetrico e altimetrico.

Lo schema di convenzione deve trattare quanto previsto dai punti 1) e 5) del 1° comma dell'art. 45 della L.R. 56/77.

Il Comune assume, con propria deliberazione eventualmente basata sulla «convenzione-tipo» predisposta dalla Regione Piemonte, criteri generali e particolari per la formulazione di dette convenzioni, normando – in particolar modo – termini, procedure, estensioni e caratteristiche delle aree da cedere gratuitamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Con riferimento al penultimo comma dell'articolo 44 della legge Regionale 56/77, la Convenzione di cui all'ultimo comma dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, può essere sostituita, nei casi di palese contrasto con le destinazioni di zona e con le caratteristiche del P.E.C.O. in oggetto, da altro rapporto convenzionato con il Comune, in grado di assicurare il godimento pubblico di aree e/o di manufatti interessati da tali procedure o che il Comune ritiene comunque equiparabili a quelle eventualmente non acquisibili nelle aree interessate.

Nelle aree soggette a piano esecutivo, obbligatorio o di libera iniziativa, possono essere realizzate sugli edifici esistenti in assenza di questo e fino alla sua approvazione, i seguenti interventi:

- a. opere di manutenzione ordinaria e straordinaria tramite D.I.A.;
- b. opere di restauro e risanamento conservativo tramite D.I.A. per edifici per i quali l'Amministrazione Comunale non preveda radicali trasformazioni o demolizioni;
- c. modeste opere di infrastrutturazione e sistemazione del terreno direttamente conseguenti agli interventi di cui ai punti a., b. precedenti.

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

## **Art. 20 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)**

I Piani di Recupero sono redatti nelle aree individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 N° 457 e dall'art. 12, comma 2°, punto 7 bis e dall'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché dalle successive determinazioni assunte dalla P.A. mediante delibere di Consiglio Comunale.

I P.d.R. sono redatti dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, ovvero dal Comune nei seguenti casi:

- a. per gli interventi che la P.A. intende attuare, direttamente e non, per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 28 e 30 della L. 457/1978, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
- b. per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
- c. per gli interventi da attuare, mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida, nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

Il Piano di Recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite dagli artt. 28 e 30 della legge 5.8.1978 n. 457 e 41 bis della L.R. 56/77; l'esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale è subordinata, qualora il Piano riguardi edifici di interesse storico o artistico, al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77.

Ove il P.d.R. non sia approvato entro tre anni dalla deliberazione del Consiglio Comunale di cui al precedente comma ovvero la deliberazione di approvazione del Piano di Recupero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, la individuazione stessa decade ad ogni effetto.

Il Piano di Recupero contiene:

1. la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
2. la prescrizione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale;
3. l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti;
4. la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
5. l'individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
6. i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative priorità.

Gli elaborati del piano di recupero sono quelli stabiliti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. per il piano particolareggiato.

In particolare si evidenzia che:

- le analisi debbono documentare, anche fotograficamente, i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;

- il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

I proprietari di immobili compresi nei Piani di Recupero rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero anche con modificazioni ai tipi di intervento previsti dal P.R.G., ai sensi del comma 8 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

I Piani di Recupero, qualora il Comune accolga la proposta, sono formati ed approvati a norma del presente articolo.

Nella redazione di Piani di Recupero, che non risultano delimitati in sede di adozione della presente Variante Generale al P.R.G. vigente, è consentita, salve diverse disposizioni contenute nelle presenti norme o in Piani Particolareggiati regolarmente approvati, la deroga alle prescrizioni delle tabelle normative concernenti i parametri urbanistici ed edilizi e le superfici minime di intervento, sempreché si preveda la riduzione o il mantenimento delle SLP esistenti. **In ogni caso la suddetta deroga non potrà superare il valore del 10% per ogni parametro a cui si riferisce.**

È consentita, qualora le P.A. ne ravvisi l'opportunità, la monetizzazione delle aree per pubblici servizi non reperibili all'interno del P.d.R. stesso, fermo restando il rispetto dei parametri prescritti per parcheggi e verde pubblico.

Qualora si preveda invece un incremento della SLP esistente, il P.d.R. dovrà rispettare le prescrizioni delle tabelle normative concernenti gli standards urbanistici ed edilizi, con la possibilità di derogare dalle unità minime di intervento. Il rispetto delle altezze massime, delle confrontanze e delle distanze dai confini è sempre prescritto nel caso venga modificata la sagoma dei fabbricati esistenti, per la parte modificata.

## **Art. 21 - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)**

I P.E.E.P. sono redatti dal Comune ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per l'efficacia di tali piani e le modalità di utilizzazione degli immobili in esso compresi, si applicano le norme stabilite dalla citata legge oltreché dalla legge 27 giugno 1974, n. 247, con le estensioni apportate dalla L.R. 19/2/82 n. 6.

Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione dei Piani si applicano le norme di cui agli artt. 39, 40 e 41 della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.



**Art. 22 - Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.)**

I P.T.E. sono redatti dal Comune di intesa con gli Enti Pubblici competenti; sono necessari qualora la progettazione unitaria di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, previste dal P.R.G., comporti vantaggi economici e funzionali.

Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione dei P.T.E. si applicano le norme di cui all'art. 47 della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 23 - Permesso di costruire**

Il permesso di costruire è prescritto per la esecuzione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie secondo quanto stabilito dal "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 6 giugno 2001, n. 380, le modifiche e integrazioni introdotte con il D.to Leg.vo 27 dicembre 2002, n. 301 e le successive ulteriori variazioni.

Nelle aree di P.R.G. dove sono prescritti strumenti urbanistici esecutivi, il permesso di costruire è subordinato all'approvazione definitiva degli stessi.

**Art. 24 - Validità del permesso di costruire**

Il permesso di costruire, rilasciato entro i termini e le procedure fissate dal Testo Unico approvato con D.P.R. in data 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., ha validità massima di un anno, trascorso il quale, se i lavori non avranno avuto inizio, si intenderà decaduto; il titolare o suoi aventi causa dovranno richiedere un nuovo permesso od il rinnovo di quello precedente prima della scadenza se non muta la natura e l'entità delle opere in progetto.

Nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati nei termini prescritti, il titolare del permesso deve presentare istanza per ottenere una nuova autorizzazione per la parte residua non ultimata.

**Art. 25 - Autorizzazione per interventi minori**

Le vigenti normative di legge regolano, nel rispetto dei disposti del P.R.G., gli interventi minori soggetti a "denuncia inizio attività" (D.I.A.).

Tali interventi sono costituiti da:

- a. l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con:
  - depositi ed ammassi di rifiuti, relitti e rottami (fatte salve le norme derivanti dai Regolamenti d'Igiene);
  - esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere;
  - attrezzature mobili, anche se adatte al commercio al minuto ed all'ingrosso;
  - baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione, ai fini del presente articolo si considerano «baracche e tettoie» le costruzioni di altezza (h) inferiore a mt 4, il cui perimetro risulti, per almeno il 60%, totalmente privo di ogni tipo di tamponamento;
  - attrezzature ed impianti necessari all'esercizio di attività artigianali ed industriali, riconducibili alla tipologia di cui al punto precedente, purché non idonee alla presenza continuativa di manodopera;
- b. la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari, secondo le specificazioni previste dagli articoli 31 e 48 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e dell'articolo 13 della L.R. 56/77, modificata e integrata dalla 50/80 e dalle 61 e 62/84;
- c. il taglio di boschi e l'abbattimento di alberi;
- d. la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- e. la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati;
- f. la realizzazione di recinzioni e di muri di modeste dimensioni, atti al contenimento del suolo che non comportino questioni di ordine paesistico-ambientale o di assetto idro-geologico;
- g. la predisposizione di aree a verde e di attrezzature per il gioco e lo sport, purché destinate all'esclusivo godimento degli edifici di pertinenza e non comportanti l'esercizio di attività economiche e commerciali;
- h. la realizzazione e messa in opera, solo se periodica o stagionale, di coperture pressostatiche per le quali è comunque escluso ogni utilizzo a fini residenziali.

Il nulla-osta non risulta gravato da contributi commisurati all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Per ogni ulteriore specificazione normativa si fa riferimento all'art. 56 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed al Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

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

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

Per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, abrogate dal D. Leg.vo 29.10.1999, n. 490 successivamente abrogato dal D.L.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni o comunque evidenziati per il loro interesse ambientale dal P.R.G. è prescritta la richiesta di nulla-osta previo parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Nel caso in cui le opere eseguite risultino difformi dalla richiesta di permesso, il Sindaco revoca le autorizzazioni di abitabilità e agibilità dei locali o delle opere interessate ed applica l'art. 221 del T.U. leggi sanitarie R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 integrate dalle norme di cui al titolo VII della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni con riferimento all'art. 56 della L.R. n. 56/1977.

#### **Art. 26 - Opere di urbanizzazione e contributi per il rilascio del permesso di costruire o D.I.A.**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate all'articolo 51 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona o un'area ai pubblici servizi.

Ogni permesso di costruire o D.I.A. comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi degli articoli 3, 5, 6 e 10 della Legge 10/77, con le modalità e nelle misure fissate dall'art. 52 della L.R. 56/77 e secondo la determinazione effettuata dal Comune.

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

Gli interventi previsti dall'art. 9 della legge n. 10/77 non sono soggetti all'onere della concessione di cui all'art. 3 della legge medesima.

In relazione alla natura e specificità degli interventi l'Amministrazione Comunale ha facoltà di differenziare, soprattutto per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia, gli oneri per il rilascio del nulla-osta, nei limiti fissati nella Deliberazione quadro approvato dal Consiglio Comunale.

**Art. 27 - Criteri per l'uso degli indici e Catasto Urbanistico Comunale**

Indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà è vietata ogni successiva richiesta di concessioni edilizie su aree già utilizzate, con sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità, con applicazione delle Norme del P.R.G. vigente.

Nei casi di consentita demolizione e ricostruzione la verifica viene operata con riferimento alle Norme vigenti.

Se un'area a destinazione omogenea, nella quale esistono costruzioni che si debbano o si intendano conservare, viene frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, la verifica degli indici e delle prescrizioni di Piano viene effettuata, sia per le costruzioni conservate sia per quelle da realizzare, nello stato di diritto-dovere alla data di adozione del progetto definitivo di Variante Generale al P.R.G. vigente.

Con riferimento alla stessa data deve essere prodotta la documentazione relativa alle destinazioni d'uso in atto quando la stessa destinazione possa essere estesa ad altri volumi esistenti di nuova costruzione.

I trasferimenti di cubatura sono ammessi nell'ambito delle singole aree normative a destinazione residenziale e terziaria. I trasferimenti di cubatura tra aree normative omogenee sono ammessi nei soli casi che favoriscano, con cessione del lotto alla Pubblica Amministrazione, la realizzazione di infrastrutture di pubblico servizio.

Sono fatti salvi i casi previsti per le aree destinate ad attività agricola di cui all'art. 25 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche e integrazioni.

Ai fini del rigoroso rispetto delle prescrizioni delle presenti Norme l'Ufficio Tecnico Comunale provvede ad aggiornare in duplice copia l'archivio delle Mappe Catastali annotando sia l'utilizzazione degli indici edificabili sulle aree di P.R.G., sia gli ampliamenti autorizzati, di edifici o manufatti; ogni variazione, riportata cartograficamente e registrata in duplice copia su apposito registro anche con riferimento alla indagine sul patrimonio edilizio esistente effettuata in sede di studio di P.R.G., viene controfirmata dal Tecnico addetto all'Ufficio Tecnico e dal Segretario Comunale.

Le predette registrazioni comprendono altresì le cessioni di aree al patrimonio Comunale per la realizzazione di urbanizzazioni primarie, secondarie, indotte, prescritte o concordate in sede di rilascio di permessi od autorizzazioni.

**Art. 28 - Norme generali per interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico-artistico-ambientale**

Le presenti Norme e prescrizioni sono richiamate dall'Amministrazione Comunale ogni qualvolta trattasi di progetti di intervento sul patrimonio edilizio di interesse

storico-artistico-ambientale esistente nel territorio comunale all'interno delle Aree di P.R.G. di tipo A e Ak del Centro Storico od annotati come «singoli edifici o complessi architettonici e manufatti aventi carattere storico artistico d'interesse monumentale e/o paesistico-ambientale, soggetti a tutela ai sensi delle leggi 1497/39 e 1089/39» (3) oppure come «complessi architettonici, manufatti civili e rurali di antica origine, aventi caratteristiche d'interesse tipologico e/o ambientale», in tutte le Aree di P.R.G. del Comune ai sensi dell'art. 24 della L.R. N. 56/77 e s.m.i.

Tutti gli interventi riguardanti le preesistenze di cui al 1° comma, segnalate negli elaborati di P.R.G. e di Variante Generale allo stesso o comunque emergenti dalla lettura, filologicamente guidata delle preesistenze, debbono curarne il restauro conservativo con il ripristino delle parti degradate, alterate o manomesse, evitando ogni intervento puramente imitativo e falsificante.

Per le cose e gli immobili vincolati dalla legge 24.6.1939, n. 1497 di «Protezione delle bellezze naturali» nonché per quelli vincolati dalla legge 1.6.1939, n. 1089 (3) di «Tutela delle cose di interesse artistico e storico», gli interventi sono soggetti alle procedure specifiche prescritte per l'ottenimento dei pareri di competenza sui progetti relativi rispettivamente degli Uffici Regionali (L. 1497/39) e della Soprintendenza dei Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte (L. 1089/39).

A tale scopo i progetti dovranno essere sempre corredati da una esauriente documentazione dello stato di fatto relativa all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale, mediante:

- accurati rilievi, in scala non inferiore ad 1:100, con piante di tutti i livelli e sezioni caratterizzanti l'edificio e relativi prospetti estesi agli edifici confinanti;
- indicazioni sui detti rilievi delle forme, tipo e materiali degli elementi significativi, architettonici o strutturali, relativi ai prospetti interni ed esterni dell'edificio, delle coperture, delle strutture verticali ed orizzontali (solai);
- precisazioni sullo stato di conservazione di detti elementi e sulle destinazioni d'uso in atto, anche mediante relazione tecnica allegata;
- documentazione fotografica esterna ed interna volta a rappresentare anche l'inserimento ambientale dell'oggetto dell'intervento;
- documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi e degli immobili interessati, soprattutto per quanto concerne il patrimonio vincolato ai sensi di Legge.

L'Amministrazione Comunale può richiedere documenti aggiuntivi, rilievi di particolari architettonici significativi in scala adeguata, non rappresentabili nei disegni d'insieme.

---

(3) - Le leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 sono state abrogate con l'entrata in vigore del D.L.vo 29.10.1999, n. 490.

Il D.L.vo 29.10.1999, n. 490 è stato a sua volta abrogato dal D.L.vo 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.

Potranno inoltre essere prescritte presentazioni di documentazioni relative all'analisi dello stato e caratteristiche delle murature, ove si proceda alla eliminazione degli intonaci e dei rivestimenti esistenti in edifici del Centro Storico.

Gli elaborati di progetto debbono essere completi d'ogni indicazione grafica o scritta, atta a valutare i criteri seguiti per:

- il riuso degli spazi, conforme al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, da conservare;
- il consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex-novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio con forme e materiali aventi requisiti conformi a quelli originali e con questi organicamente integrabili.

Per tutti gli interventi di restauro e di ristrutturazione riguardanti edifici ed ambiti di rilevante interesse storico-artistico ed ambientale è prescritta la progettazione ad opera di Laureati in Architettura, con specifica esperienza nel campo del restauro.

#### **Art. 29 - Abitabilità e agibilità delle costruzioni**

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione previa verifica delle competenti Autorità Sanitarie, ai sensi delle norme di legge vigenti, con particolare riferimento al D.P.R. n. 425/94, in virtù delle diverse destinazioni d'uso.

In caso di interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione l'abitabilità deve essere concessa anche qualora le altezze interne dei locali siano inferiori a quelle regolamentari.