

COMUNE DI S. GIORIO

COMPrensorio DI TORINO

COMUNITA' MONTANA

BASSA VALLE DI SUSa E VAL CENISCHIA



REGIONE PIEMONTE LOCALI SERVIZI N° 36

COPIA DEL DOCUMENTO
FIRMATO DALL'ASSESSORE

In data - 2 GIU. 1994

Approvato con D.G.R. N°

117/34133

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Arch. Ing. Urb. Federico Esposito

DEGIS
Atto n. 1
Urbanistica
Protocollo Generale n. 3560
del 13.06.1994

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

IL SINDACO

Dr. Arch. Claudio BREZZO

Via Montello 12

10059 SUSa

Tel. (0122) 62.25.34

C. F. BRZ CLD 31A10-B2970

P.ta IVA 01510500018



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CONTENENTI LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEL C.U.R.

APPROVATE CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 2 DEL 20.2.93

INTEGRATA CON DELIB. C.C. N° 5 DEL 8.5.93

Progetto: Arch. Claudio Brezzo

IL SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabella

IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabile)



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Lu".

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
INDICE DEGLI ARGOMENTI



IL SEGRETARIO
[Dr. Lorenzo Mirabete]

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 - Finalità del P.R.G.C.pag.	1
1.2 - Contenuti del P.R.G.C.pag.	2
1.3 - Documenti del P.R.G.C.pag.	4
1.4 - Capacità insediativa residenziale.....pag.	5
1.5 - Standards urbanistici.....pag.	5
1.5.1 - Generalità.....pag.	5
1.5.2 - Attrezzature e servizi in zone residenziali.....pag.	6
1.5.3 - Attrezzature e servizi in zone di insediamenti produttivi.....pag.	6
1.5.4 - Attrezzature e servizi in zone di insediamenti commerciali.....pag.	7
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	
2.1 - Modalità di attuazionepag.	9
2.2 - Vincolipag.	10
2.3 - Strumenti urbanistici esecutivipag.	10
2.4 - Intervento edilizio direttopag.	16
2.5 - Concessione ediliziapag.	17
2.5.1 - Generalitàpag.	17
2.5.2 - Condizionipag.	17
2.5.3 - Controllo comunalepag.	19
2.5.4 - Parcheggipag.	20
2.5.5 - Rispetto delle altezzepag.	21
2.6 - Validità della concessionepag.	22
2.7 - Uso degli indici urbanisticipag.	23



II. SEGRETARIO

10/11/1977

2.8 - Trascrizione in mappa	pag.	24
2.9 - Abitabilità ed uso delle costruzioni	pag.	24
2.9.1 - Generalità	pag.	24
2.9.2 - Condizioni	pag.	24
2.10 - Autorizz. per interventi edilizi minori ..	pag.	26
2.10.1 - Generalità	pag.	26
2.10.2 - Gratuità del rilascio	pag.	28
2.10.3 - Documentazione richiesta	pag.	28
2.10.4 - Parere della C.I.E.	pag.	29
2.10.5 - Silenzio assenso	pag.	29
2.10.6 - Revoche	pag.	29
2.10.7 - Riferimento alla legge	pag.	30
2.11 - Cambi di destinazione d'uso	pag.	30
2.12 - Complessi ricettivi all'aperto	pag.	33
2.13 - Cave, torbiere, discariche	pag.	33
2.14 - Interventi su edifici in rovina	pag.	34
2.15 - Rilascio dei certificati di abitabilità		
o di agibilità	pag.	35
2.16 - Esecuzione di opere pubbliche	pag.	35
2.17 - Impianti tecnologici di pubblico		
interesse	pag.	36
TITOLO III - VINCOLI DA OSSERVARE NELLE EDIFICAZIONI		
3.1 - Condizioni di insediabilità	pag.	37
3.2 - Limiti all'edificazione	pag.	37
3.2.1 - Generalità	pag.	37
3.2.2 - Densità edilizia	pag.	37



IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabelli)

3.2.3 - Densità territoriale	pag. 38
3.2.4 - Densità fondiaria	pag. 38
3.2.5 - Altezza delle costruzioni	pag. 38
3.2.6 - Altezza minima dei vani abitabili	pag. 39
3.2.7 - Limite di altezza degli edifici	pag. 40
3.2.8 - Rapporto di copertura	pag. 40
3.2.9 - Utilizzazione degli indici	pag. 40
3.2.10 - Trasferimento di cubatura	pag. 41
3.2.11 - Volume realizzabile	pag. 41
3.2.12 - Rapporto tra volume edificato e numero di abitanti	pag. 42
3.3 - Distanze dai confini e tra i fabbricati ..	pag. 43
3.3.1 - Distanze dai confini di proprietà	pag. 43
3.3.2 - Distanze tra i fabbricati	pag. 45
3.4 - Distanza tra edifici confrontanti strade .	pag. 46
3.5 - Distanza tra i fabbricati	pag. 46

TITOLO IV - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

4.1 - Suddivisione delle zone d'intervento	pag. 48
--	---------

TITOLO V - DESTINAZIONE D'USO

NELLE ZONE D' INTERVENTO

5.1 - Destinazioni d'uso proprie	pag. 50
5.2 - Destinazioni d'uso ammesse	pag. 50
5.2.1 - Generalità	pag. 50
5.2.2 - Zone di tipo As - Av - Bs - Bc	pag. 50
5.2.3 - Zone di tipo D	pag. 51
5.2.4 - Zone agricole E	pag. 51



IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabile)

TITOLO VI - DEFINIZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO

(L.R. 56/77, Art. 13)

6.1 - Manutenzione ordinaria	pag.	52
6.1.1 - Generalità	pag.	52
6.1.2 - Elenco delle opere ammesse	pag.	53
6.2 - Manutenzione straordinaria	pag.	55
6.2.1 - Generalità	pag.	55
6.2.2 - Elenco delle opere ammesse	pag.	57
6.3 - Restauro e risanamento conservativo	pag.	60
6.3.1 - Generalità	pag.	60
6.3.2 - Elenco delle opere ammesse per il risanamento conservativo	pag.	63
6.3.3 - Elenco delle opere ammesse per il restauro conservativo	pag.	67
6.4 - Ristrutturazione edilizia	pag.	70
6.4.1 - Generalità	pag.	70
6.4.2 - Ristrutturazioni in zone di tipo A ...	pag.	71
6.4.3 - Ristrutturazioni in zone di tipo B ...	pag.	74
6.5 - Nuova edificazione	pag.	76
6.6 - Norme procedurali	pag.	76
6.6.1 - Manutenzione ordinaria	pag.	76
6.6.2 - Manutenzione straordinaria	pag.	77
6.6.3 - Restauro e risanamento conservativo ..	pag.	77
6.6.4 - Ristrutturazione edilizia	pag.	78
6.6.5 - Demolizione	pag.	78
6.6.6 - Nuova edificazione	pag.	79



IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabile)

6.6.7 - Mutamento di destinazione d'usopag. 79

TITOLO VII - NORME TECNICHE SPECIALI

PRESCRIZIONI OPERATIVE

7.1 - Generalità	pag. 80
7.2 - Zona As	pag. 80
7.3 - Zona Av1	pag. 82
7.4 - Zone da Av2 ad Av16	pag. 89
7.5 - Zone Bs	pag. 91
7.6 - Zone Bc	pag. 93
7.7 - Zona D	pag. 95
7.8 - Zone E	pag. 96

TITOLO VIII - VINCOLI E NORME PARTICOLARI

8.1 - Utilizzazione della superficie fondiaria..	pag. 101
8.2 - Bassi fabbricati	pag. 102
8.3 - Viabilità	pag. 104
8.4 - Sezioni stradali	pag. 105
8.5 - Zone di rispetto dei cimiteri	pag. 105
8.6 - Zone di rispetto dei corsi d'acqua	pag. 105
8.7 - Zone di vincolo idrogeologico	pag. 106
8.8 - Utilizzazione delle fasce di rispetto	pag. 106
8.9 - Norme per gli impianti di tele-radio- comunicazioni	pag. 108

TITOLO IX - TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

E DELLE CARATTERISTICHE ECOLOGICHE

9.1 - Divieti	pag. 109
9.2 - Attività estrattive	pag. 109



IL SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabile

TITOLO X - NORME TRANSITORIE E FINALI

10.1 - Attività agricole in zone improprie	pag. 111
10.2 - Deroghe	pag. 111
10.3 - Regolamento edilizio	pag. 111

TITOLO XI - ELENCO DELLE TABELLE

11.1 - Elenco delle tabelle.....	pag. 112
----------------------------------	----------



IL SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabile

A handwritten signature in black ink, appearing to be "L. Mirabile".

1. TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI



IL SEGRETARIO
(D. Lorenzo Mirabile)

1.1 Finalità del P.R.G.C.

I Comuni, singoli o associati, esercitano le loro competenze, in materia di pianificazione e gestione del territorio, mediante la formazione e l'attuazione di Piani Regolatori Generali comunali e intercomunali, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali, ed aventi questi specifici obiettivi:

a) un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, in relazione ai posti di lavoro individuati secondo le indicazioni del Piano Territoriale e delle sue particolari articolazioni subcomprensoriali ed intercomunali;

b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;

c) la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;

d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione;

e) l'equilibrata espansione dei centri abitati, sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali rapportate alle indicazioni del Piano Territoriale;

f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;

g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.



SECRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabile

1.2 Contenuti del P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale si adegua alle previsioni del Piano Territoriale, che verifica e sviluppa, con riferimento alla organizzazione del territorio del Comune interessato, per un arco temporale decennale.

Esso pertanto, in questo quadro:

- 1) valuta le esigenze di sviluppo delle attività produttive, degli insediamenti residenziali, dei servizi e delle attrezzature e indica la quota che può essere soddisfatta con il recupero del patrimonio insediativo esistente, individuando anche la quantità di aree necessarie per la realizzazione di nuovi insediamenti;
- 2) precisa le aree da sottoporre a speciali norme ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente, o da destinare alla realizzazione e alla tutela di impianti di interesse pubblico;
- 3) individua le aree atte ad ospitare l'incremento di popolazione ipotizzato, in coerenza con le previsioni del Piano Territoriale;
- 4) individua e regola le aree destinate ad attività agricole, quelle destinate ad usi insediativi, residenziali, produttivi, commerciali e turistici, ai servizi e al tempo libero, definendo le aree destinate agli standards di cui agli art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i., oppure individuando gli strumenti esecutivi che devono provvedere a



IL SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabito

tale specificazione;

5) determina per ogni parte del territorio comunale, la disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, comprensiva delle destinazioni d'uso, dei tipi e dei modi di intervento prescritti dall'art. 13 della L.R. 56/77;

6) definisce l'organizzazione del territorio in relazione al sistema infrastrutturale, di trasporto e di traffico e alle attività produttive articolate con riferimento ai caratteri dell'economia locale, agli insediamenti, alle attrezzature e ai servizi;

7) individua gli edifici ed i complessi aventi importanza storico-artistica ed ambientale, e delimita i centri storici, garantendo la loro tutela e la loro utilizzazione sociale, nonché la qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso; individua le parti del territorio ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso;

8) indica gli indirizzi per una programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, nonché i criteri per le trasformazioni ammissibili rispetto alle dotazioni di opere di urbanizzazione primarie e secondarie effettivamente fruibili;

9) fissa le norme generali e specifiche per la



SECRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabile

applicazione delle prescrizioni e per la gestione amministrativa del Piano;

10) contiene ogni altra previsione per il conseguimento delle finalità desumibili dall'art. 11 della L.R. 56/77.

1.3 Documenti del P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale Comunale consta dei seguenti documenti:

- * TAV. 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f - Scala 1/1.500
STATO DI FATTO, PATRIMONIO EDILIZIO E SERVIZI
- * TAV. 2 - Scala 1/25.000
PLANIMETRIA SINTETICA
- * TAV. 3 - Scala 1/1.500
CARTA DEI VINCOLI
- * Tav. 4 - Scala 1/5.000
CARTA DELLA VEGETAZIONE E DELLE COLTURE
- * TAV. 5A - Scala 1/5.000
- * TAV. 5B - Scala 1/5.000
PROGETTO DI P.R.G.C.
- * TAV. 6 - Scala 1/5.000
LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI
- * TAV. 7A - Scala 1/1.500
- * TAV. 7B - Scala 1/1.500
- * TAV. 7C - Scala 1/1.500



IL SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabile

PROGETTO DEFINITIVO DI P.R.G.C.

* TAV. 8 - Scala 1/1.500

* VECCHIO NUCLEO E CENTRO STORICO

* INDAGINE E RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA

* NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

* RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.4 Capacità insediativa residenziale

La stima della Capacità Insediativa Residenziale, considerata ai fini del dimensionamento del Piano e della determinazione degli standards urbanistici, di cui agli art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i., è stata fatta seguendo il criterio sia analitico sia sintetico secondo le prescrizioni contenute nell'art. 20 della L.R. 56/77 e s.m.i.

1.5 Standards urbanistici

1.5.1 Generalità

La dotazione complessiva di aree per attrezzature sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti e in progetto, viene stabilita e ripartita dal P.R.G.C. nelle categorie esaminate nei paragrafi seguenti.



IL SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabile

1.5.2 Attrezzature e servizi in zone residenziali

Le aree per attrezzature e servizi negli insediamenti residenziali sono suddivise come segue:

a) aree per l'istruzione (scuola materna ed elementare)

6,00 mq./abitante

b) aree d'interesse comune (religiose, culturali, sanitarie, sociali, assistenziali e amministrative)

3,54 mq./abitante

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

22,65 mq./abitante

d) aree a parcheggio

3,39 mq./abitante

N.B. Per le voci c) e d) il P.R.G.C. è stato adeguato alla somma della popolazione residente (abitanti 995) e di quella turistica e a carattere stagionale (abitanti 500), in conformità a quanto previsto all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

1.5.3 Attrezzature e servizi in zone di insed. produttivi

Le aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi sono così suddivise:

a) aree per parcheggi.....5 % della superficie totale

b) aree a verde.....5 % della superficie totale



[Handwritten signature]
SECRETARIO
(Dr. Lorenzo Altrabie)

c) aree per servizi sociali

e attrezzature varie.....10 % della superficie totale

TOTALE.....20 % della superficie totale

1.5.4 Attrezzature e servizi in zone di insed. commerciali

L'attivazione di complessi commerciali è condizionata al reperimento di idonee aree per servizi nelle quantità minime così fissate:

a) aree per parcheggi.....50% della sup. lorda di pavimento

b) aree verdi, servizi

sociali e attrezzature

varie50% della sup. lorda di pavimento

TOTALE.....100% della sup. lorda di pavimento

Non sono computabili ai fini degli standards le aree per le quali non si prevedono, nè l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione, nè l'assoggettamento ad uso pubblico.

L'edificazione potrà essere consentita solo se viene raggiunta la quota di urbanizzazione, e cioè quando siano assicurati i servizi che corrispondono alle opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria e sussistano i servizi di livello generale i cui minimi sono fissati dal presente P.R.G.C.

Sarà consentito il rilascio di concessione edilizia in



IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabile)

zone non provviste di opere di urbanizzazione primaria solo quando esista, da parte dei richiedenti, un preventivo impegno di realizzare a proprie cure e spese le opere suddette, in base alle prescrizioni comunali e nei limiti delle scadenze della costruzione principale.

L'impegno assunto dal privato sarà regolato con apposita convenzione comprendente la descrizione delle opere da eseguire, nonché le garanzie finanziarie per la copertura di eventuali irregolarità. La mancata o incompleta esecuzione delle opere suddette impedirà il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.



IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabile)

2. TITOLO II
ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.



IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabile)

2.1 Modalità di attuazione

Gli interventi relativi alla trasformazione di immobili, aree ed edifici, previsti o ammessi nel P.R.G.C., nonché le modificazioni alle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a concessione e/o autorizzazione da parte del Sindaco, secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, oltre che dal detto P.R.G.C.

Il presente Piano definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, di cui al successivo articolo 2.4, e precisa i casi in cui la concessione è subordinata alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, attraverso i quali si attua il P.R.G.C., devono comunque rispettare tutte le indicazioni e prescrizioni di Piano indicate nelle planimetrie e previste nelle presenti Norme tecniche di Attuazione (N.T.A.).

In caso di contrasto tra le definizioni cartografiche e normative del presente Piano, è da considerarsi valida, a tutti gli effetti, l'interpretazione più favorevole all'Amministrazione comunale, o comunque di pubblico interesse.



Lu
IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Miralbet)

2.2 Vincoli

Qualora ciò sia espressamente previsto dalla normativa particolare delle singole zone, la formulazione e l'adozione di strumenti urbanistici esecutivi, nonché il rilascio di concessioni e/o autorizzazioni, sono subordinati alle procedure di adozione e/o approvazione del Piano Regolatore Intercomunale di Comunità Montana (di seguito denominato P.R.I.C.M.).

Il Comune assicura il costante e immediato adeguamento del presente Piano a quanto previsto dal P.R.I.C.M.; ai sensi dell'art. 8 della L.R. 56/77, analogo adeguamento viene sollecitamente attuato in seguito all'approvazione, ai sensi di legge, del Piano Territoriale del Comprensorio di Torino (P.T.C.).

2.3 Strumenti urbanistici esecutivi

Nelle porzioni di territorio indicate dal presente P.R.G.C., il rilascio della concessione ad edificare può essere subordinato alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Essi possono essere di iniziativa pubblica o privata.

Gli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica sono (art. 32 della L.R. 5/12/77, n° 56):



SECRETARIO
(Dr. Lorenzo M. ...)

- a) Piani Particolareggiati Esecutivi, di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17/8/1942, n° 1150 e successive modificazioni, all'art. 27 della Legge 22/10/1971, n° 865 ed all'art. 38 della L.R. 56/77;
- b) Piani per edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18/4/1962, n° 167 e successive modificazioni, e all'art. 41 della Legge Regionale 5/12/1977, n° 56;
- c) Piani per insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della Legge 22/10/1971 n° 865 e successive modificazioni, e all'art. 42 della L.R. 56/77;
- d) Piani delle aree di espansione da espropriare, ai sensi dell'art. 26 della Legge 22/10/1971, n° 865, e Piani di lottizzazione d'ufficio (ex art. 8 della Legge 6/8/1967, n° 765);
- e) Piani di Recupero, ai sensi degli articoli 27 e 28 della Legge 5/8/1978, n° 457;
- f) Piani tecnici di opere e di attrezzature di iniziativa pubblica, di cui all'art. 47 della L.R. 5/12/1977, n° 56.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- g) Piani di Recupero di iniziativa privata, di cui all'art. 30 della Legge 5/8/1978, n° 457;
- h) Piani esecutivi convenzionati, di cui agli articoli 43 e 44 della L.R. 5/12/1977, n° 56.

I piani di cui al punto h) (P.E.C.) sono attuati da parte



IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo M. Sule)

di privati, singoli o riuniti in consorzio, quando gli interventi riguardino zone non ancora dotate, in tutto o in parte, di opere di urbanizzazione, e dove il P.R.G.C. non subordini l'edificazione a piani esecutivi specifici. Per gli interventi di iniziativa pubblica e/o privata condizionata, il progetto si compone degli elaborati tecnici e dello schema di convenzione da stipulare col Comune.

I Piani Esecutivi Convenzionati possono essere di libera iniziativa oppure obbligatori.

I Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa (in seguito denominati P.E.C.) si realizzano sulle porzioni di territorio, indicate nel Piano, non ancora dotate, in tutto o in parte, di opere di urbanizzazione. Su dette aree i privati, singoli o riuniti in consorzio, possono formare progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, ai sensi della lettera c) dell'art. 34 della L.R. n° 56/77.

Per quanto si riferisce ai Piani esecutivi convenzionati obbligatori, (in seguito denominati P.E.C.O.), qualora si preveda la formazione di tali strumenti urbanistici, i proprietari di immobili, singoli o riuniti in consorzio, quando non abbiano già provveduto alla presentazione di Piano esecutivo convenzionato ai sensi del precedente comma, sono obbligati a farlo entro sessanta giorni dalla comunicazione da parte dell'Amministrazione di tale intendimento. In caso di inadempienza da parte dei



SECRETARIO
Dr. Lorenzo Miracoli

proprietari, il Comune procederà secondo quanto previsto dal comma 7° e seguenti dell'art. 44 della L.R. 56/77.

Per i piani di iniziativa pubblica e/o privata, il progetto si compone degli elaborati tecnici e dello schema di convenzione da stipulare col Comune.

Gli elaborati tecnici comprendono:

1) La relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G.C. con riferimento all'area interessata dal piano esecutivo, corredata dei seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte, con particolare riferimento alle vicende storiche delle aree in oggetto, nonché alle tipologie edilizie e all'ambiente naturale circostante;
- la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la relazione finanziaria, con stima sommaria degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune;
- i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

2) La planimetria delle previsioni del P.R.G.C. relative al territorio oggetto del Piano esecutivo, estesa anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del P.R.G.C. stesso;

3) La planimetria del Piano esecutivo, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote



SECRETARIO
On. Lorenzo Mirabella

planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati a viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, e delle fasce di rispetto e delle distanze degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti e in progetto;
 - le aree destinate alla riqualificazione dell'edilizia esistente, o all'edificazione, con indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, delle distanze tra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;
- 4) Il progetto di massima riguardante le opere di urbanizzazione primaria e i relativi allacciamenti;
 - 5) Il progetto planivolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
 - 6) Gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano esecutivo, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
 - 7) Le norme specifiche di attuazione del Piano Esecutivo;
 - 8) La planimetria di Piano esecutivo ridotta alla scala delle tavole del P.R.G.C., per verificarne l'inserimento e



SECRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabile)

garantire l'aggiornamento del medesimo.

Le convenzioni riguardanti interventi di edilizia abitativa pubblica e/o privata possono essere di due tipi:

- a) Convenzione secondo l'art. 35 della L. 865/1971 per le aree pubbliche all'interno dei P.Z., che viene stipulata previo esproprio generalizzato e susseguente concessione in diritto di superficie o in proprietà;
- b) Convenzione secondo gli artt. 7, 8 e 9, primo comma, lettera b, della L. 10/1977, per le aree private, comprese quelle già edificate. Essa dovrà corrispondere a quella tipo emanata dalla Regione Piemonte con provvedimento n. 26.350 del 21/5/1980.

Lo schema di convenzione deve trattare quanto previsto nell'art. 45 della L.R. 56/77.

Il Comune assume, con una propria deliberazione, basata sulla predetta convenzione-tipo predisposta dalla Regione Piemonte, criteri generali e particolari per la formulazione delle singole convenzioni, indicando - in particolar modo - termini, procedure, estensioni e caratteristiche delle aree da cedersi gratuitamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Con riferimento al penultimo comma dell'art. 44 della L.R. 56/77, la convenzione di cui all'ultimo comma dell'art. 35 della Legge 22/10/1971, n° 865, può essere sostituita, nei casi di palese contrasto con le destinazioni di zona o con le caratteristiche del P.E.C.O. in oggetto, da altro



IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabile)

rapporto convenzionale con il Comune, in grado di assicurare il godimento pubblico delle aree e/o dei manufatti interessati da tali procedure.

2.4 Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il preventivo ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, le attività che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale si attuano tramite l'intervento edilizio diretto. Nelle zone dove è prescritto il preventivo ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, l'intervento edilizio diretto è invece consentito solamente ad avvenuta approvazione di detto strumento.

L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente a concessione da parte del Sindaco, ai sensi della Legge 28/1/1977, n° 10 e della L.R. 56/77, e riguarda tutti gli interventi e le opere che comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, nonché dell'uso del suolo e del sottosuolo, con la sola eccezione delle opere e degli interventi che necessitino di semplice autorizzazione rilasciata dal Sindaco, ai sensi del successivo art. 2.10 delle presenti Norme.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso, e da privati, alle



IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabile)

condizioni previste dalle leggi vigenti in materia (ed in particolare dalla Legge dello Stato n° 10/77 e regionale n° 56/77) e dalle presenti Norme.

Ai sensi dell'art. 3 della Legge n° 10/77, il rilascio della concessione comporta, in ogni caso, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, a meno che non si tratti di interventi previsti dall'art. 9 della medesima L. 10/77.

Il Comune assicura l'aggiornamento e la pubblica visione dei registri delle domande e delle concessioni ed autorizzazioni rilasciate.

2.5 Concessione edilizia

2.5.1 Generalità

La concessione è prescritta per l'attuazione di tutte le opere riguardanti l'intervento edilizio diretto di cui all'art. 2.4 delle presenti Norme.

2.5.2 Condizioni

Nelle zone dove è prescritto lo strumento urbanistico



SECRETARIO
Dr. Lorenzo Mirza

esecutivo, la concessione è subordinata all'approvazione definitiva, da parte della Regione, dei piani di cui all'art. 2.3 delle presenti Norme.

L'edificazione potrà essere consentita solo quando venga raggiunta la quota di urbanizzazione, e cioè quando siano assicurati quei servizi che corrispondono alle opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria, e sussistano i servizi di livello generale, i cui minimi sono fissati dal presente P.R.G.C.

Sarà consentito il rilascio di concessione edilizia, in zone non provviste di opere di urbanizzazione primaria, solo quando esista da parte dei richiedenti un preventivo impegno di realizzare a propria cura e spese le opere suddette, in base alle prescrizioni comunali e nei limiti delle scadenze della costruzione principale.

L'impegno assunto dal privato sarà regolato con apposita convenzione, comprendente la descrizione delle opere da eseguire, il progetto di massima, il termine per l'esecuzione dei lavori, nonché le garanzie finanziarie per la copertura di eventuali irregolarità. La mancata o incompleta esecuzione delle opere suddette impedirà il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Per i soli edifici rurali destinati all'abitazione, potranno essere rilasciate concessioni edilizie, anche in deroga delle condizioni sopraelencate, nei seguenti casi:

- 1) presenza di strade di accesso aventi caratteristiche



IL SEGRETARIO
Lorenzo Mirabile

non corrispondenti a quelle fissate dalle presenti Norme di attuazione; dette strade potranno essere anche solo di tipo pedonale;

2) erogazione idrica garantita soltanto da acquedotto privato;

3) smaltimento dei rifiuti, in assenza di impianto di fognatura, mediante sistemi equivalenti consentiti dalla legislazione sanitaria in vigore.

Nel caso di interventi di recupero, non può essere rilasciata concessione edilizia se non esiste la dotazione di opere di urbanizzazione primaria. Nelle frazioni o borgate in cui è permesso il solo recupero dei fabbricati, è ammessa la deroga alle caratteristiche richieste per le strade di accesso, per le aree a parcheggio interne e per la rete fognaria, purchè, in quest'ultimo caso, si provveda alla costruzione di vasche di depurazione previa approvazione, da parte del Comune, del progetto presentato con il concorso di più proprietari, e parere favorevole delle competenti autorità sanitarie.

2.5.3 Controllo comunale

In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli trasformazioni di edifici, il Comune può imporre, nel rispetto dell'ambiente e dell'integrità degli edifici di



[Signature]
IL SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabone

interesse storico-artistico od ambientale, la rettifica in più o in meno degli allineamenti stradali, fino ad un massimo di metri 5. Prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere richiesto, a cura del concessionario, il controllo, da parte del Comune, dei punti fissi di allineamento e di livello, ai quali dovrà essere adeguata la costruzione.

2.5.4 Parcheggi

Non può essere rilasciata concessione ad edificare per edifici di nuova costruzione o in ricostruzione, che siano sprovvisti di opportuni spazi per parcheggi privati, compresi quelli per la manovra e l'accesso dei veicoli, in misura inferiore a 1 metro quadrato per ogni 10 metri cubi del volume di costruzione, misurati al netto delle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, fatte salve prescrizioni diverse in sede di strumentazione attuativa.

Ogni tipo di intervento edilizio sottoposto al regime di concessione, compresi i cambi di destinazione d'uso, dovrà comunque garantire e verificare gli spazi per parcheggi privati attraverso la seguente dotazione di posti-auto definiti e numerati in progetto in modo chiaro e funzionale, intendendo per posto-auto una superficie minima di mt. 2,00 x 5,00:



[Signature]
IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabile)

- a) abitazioni private: n° 1 posto-auto per ogni unità residenziale;
- b) alberghi e simili: n° 1 posto-auto per ogni camera, anche a più letti;
- c) locali per pubblici spettacoli: 1 posto-auto ogni 10 persone;
- d) insediamenti commerciali di superficie superiore a 400 mq.: 80% della superficie lorda di pavimento.

La norma di cui sopra non si applica negli edifici e/o negli impianti pubblici per i quali le aree a parcheggio sono verificate tenendo anche conto degli spazi pubblici o di uso pubblico.

In caso di contemporaneità di destinazioni in un solo edificio si applicano i valori corrispondenti allo standard massimo, calcolati una volta sola.

Nel caso di impianti sportivi gli spazi per parcheggi privati devono essere rapportati alla capacità di detti impianti.

2.5.5 Rispetto delle altezze

In tutti i casi in cui la richiesta di concessione ad edificare preveda il riferimento ai valori di altezza massima delle costruzioni (H max) e di volume delle costruzioni (V), i relativi elaborati dovranno essere



IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabile)

obbligatoriamente integrati da una chiara documentazione grafica dei calcoli eseguiti, al fine di poterne agevolmente verificare la corrispondenza con le prescrizioni di zona.

2.6 Validità della concessione

La concessione ha validità di massima di 1 (un) anno, trascorso il quale, se i lavori non abbiano avuto inizio, la medesima si intenderà decaduta: il titolare o i suoi aventi causa dovranno richiedere una nuova concessione. Dall'onerosità di tale concessione verrà detratto quanto eventualmente già versato in relazione al rilascio della concessione precedente.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, è stabilito in mesi 36 (trentasei) dalla data della concessione, salve eventuali proroghe o la concessione di un periodo più lungo, ai sensi del 4° e 5° comma dell'art. 4 della Legge 28/1/1977, n° 10. Nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza per ottenere una nuova concessione riguardante la parte non ultimata. Qualora la nuova concessione preveda, per la parte non ultimata, varianti rispetto al progetto originario, dovranno essere ricalcolati globalmente gli oneri di concessione, ed eventualmente versate le quote eccedenti



IL SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Mignola

rispetto al primo versamento.

Nulla è dovuto dal Comune in caso di rinnovo di concessione e/o di variante a concessione già rilasciata, le quali comportino una minor corresponsione di oneri rispetto a quanto stabilito in sede di rilascio della concessione precedente.

2.7 Uso degli indici urbanistici

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

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

Il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile è ammesso esclusivamente entro i limiti di cui al successivo art. 3.2.10 .



IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabito)

2.8 Trascrizione in mappa

Presso l'Ufficio Tecnico comunale è conservato l'archivio delle mappe catastali vigenti: esso viene aggiornato, a cura dell'Ufficio stesso, per le opere realizzate.

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

2.9 Abitabilità e uso delle costruzioni

2.9.1 Generalità

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

2.9.2 Condizioni

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alle



IL SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Marabietti

seguenti condizioni:

- a) che sia stata data dal Sindaco regolare concessione;
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e le condizioni apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- d) che siano rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato; un cambio abusivo di destinazione d'uso comporta il decadimento della validità del certificato di abitabilità;
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente, esterno ed interno;
- g) che siano rispettate le norme antincendio e quelle antisismiche, ed in genere tutte le norme di sicurezza delle costruzioni, nonché le norme per la sicurezza degli impianti contenute nella Legge 5/3/90 n° 46;
- h) che siano rispettate le norme della legislazione vigente riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati.



IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabite)

2.10 Autorizzazione per interventi edilizi minori

2.10.1 Generalità

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

- a) l'occupazione di suolo pubblico e privato, con:
- depositi ed accumuli di rifiuti, relitti e rottami, solo temporanei;
 - esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere;
 - attrezzature mobili, anche se adatte al commercio al minuto e all'ingrosso;
 - baracche e tettoie con usi diversi dall'abitazione (ai fini del presente articolo si considerano "baracche e tettoie" le costruzioni di altezza (H) inferiore a m. 3,00 il cui perimetro risulti, per almeno il 50%, totalmente privo di ogni tipo di tamponatura); nei centri storici è possibile usufruire delle tettoie esistenti per destinarle ad autorimesse nel rispetto delle tipologie costruttive esistenti.

Nelle restanti zone le tettoie devono essere aperte almeno su due lati, e la superficie coperta deve



IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabile)

- essere conteggiata nel calcolo della superficie coperta totale;
- attrezzature e impianti necessari all'esercizio di attività artigianali ed industriali, purchè non idonee alla presenza continuativa di mano d'opera;
 - serre.
- b) restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari, secondo quanto previsto dagli articoli 31 e 48 della L.S. 5/8/1978 n° 457 e dall'articolo 7 della L.S. n° 94 del 25/3/1982.
- c) la sosta prolungata di attendamenti, di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, fermo restando che per la realizzazione dei campeggi vale quanto riportato al successivo art. 2.12;
- d) la predisposizione di aree a verde, e di attrezzature per il gioco e lo sport, purchè destinate all'esclusivo godimento degli edifici di pertinenza e non comportanti l'esercizio di attività economiche e commerciali;
- e) la realizzazione e la messa in opera periodica di coperture pressostatiche, per le quali è comunque escluso ogni utilizzo a fini residenziali;
- f) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti



[Handwritten signature]
L. SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Miracolej

solidi, liquidi, aeriformi, nonchè all'igienicità ed all'idoneità del posto di lavoro, purchè tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio.

2.10.2 Gratuità del rilascio

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

2.10.3 Documentazione richiesta

L'istanza di autorizzazione 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, ed accompagnata da una comunicazione nella quale il proprietario dichiara che le opere stesse non richiedono il rilascio dell'immobile da parte del conduttore e si impegna a conservare la destinazione d'uso in atto.



 IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabile)

2.10.4 Parere della C.I.E.

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

2.10.5 Silenzio-assenso

L'istanza di autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria si intende accolta, se in regola con quanto disposto al paragrafo 2.9.2, qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 (novanta) giorni; in tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Tale disposizione non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 1/6/1939, n° 1089 e 29/6/1939 n° 1497 e successive modificazioni e integrazioni.

2.10.6 Revoche

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



IL SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabile

27/7/1934, n° 1265.

2.10.7 Riferimento alla legge

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

2.11 Cambi di destinazione d'uso

Il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti - prescindendo dagli eventuali interventi edilizi necessari per la sua attuazione - richiede in ognuno dei casi sottoelencati la presentazione al Comune di opportuni elaborati grafici, da cui risulti chiaramente l'idoneità dell'unità immobiliare a ricevere il cambiamento di destinazione proposto, nonché la presentazione della documentazione catastale ed edilizio-amministrativa di cui al seguente comma 3. Ai fini del presente articolo, per unità immobiliare si fa riferimento alle norme che regolano il N.C.E.U.:

In dettaglio, si applicano le norme seguenti:

A) Per unità immobiliari inferiori o pari a 700 mc.:

A.1 - se il cambio di destinazione non comporta incremento del carico urbanistico, è sufficiente una



Il SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabito

comunicazione al Sindaco in carta libera;

A.2 - se il cambio di destinazione comporta un incremento del carico urbanistico, è necessario richiedere la relativa concessione ai sensi della Legge 10/77.

B) Per unità immobiliari superiori a 700 mc.:

B.1 - se il cambio di destinazione non comporta aumento del carico urbanistico, è necessario richiedere la relativa autorizzazione al Sindaco ai sensi dell'articolo 56 della L.R. 56/77;

B.2 - se il cambio di destinazione comporta l'aumento del carico urbanistico, è necessario richiedere la relativa concessione ai sensi della Legge 10/77.

Ai fini del presente articolo, l'eventuale incremento di carico urbanistico è determinato dal Sindaco, previo parere della Commissione igienico-edilizia, in base alla documentazione catastale ed edilizia aggiornata e relativa allo stato originario dell'unità immobiliare in oggetto, da accludersi - a cura degli interessati - a tutte le pratiche relative ai cambiamenti di destinazione d'uso. In caso di edifici particolarmente vetusti, la documentazione catastale potrà essere integrata o sostituita da altra documentazione giuridicamente probante.

Ai fini dell'onerosità delle concessioni, di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, viene richiesto il contributo, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni comunali



IL SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Mirobilet
[Signature]

relative alla zona in cui sorge l'unità immobiliare oggetto del cambio di destinazione; detto contributo è calcolato con riferimento all'incremento del carico urbanistico complessivo di detta unità.

Qualora il cambio di destinazione comporti l'attuazione di interventi edilizi, questi sono sottoposti alle norme vigenti in materia. Se detti interventi edilizi comportano il rilascio di concessione ad edificare, questa non è sottoposta al contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, se già versato in sede di rilascio di concessione relativa al cambio di destinazione. I due atti amministrativi possono essere unificati.

Sono comunque vietati cambiamenti di destinazione d'uso che comportino l'introduzione di attività moleste e/o pericolose o in contrasto con le destinazioni d'uso di zona. Il Sindaco, sentita la Commissione igienico-edilizia, può vietare cambiamenti di destinazione d'uso che non diano sufficienti garanzie sotto il profilo dell'idoneità delle unità immobiliari all'utilizzo proposto.

Ai sensi del settimo comma dell'art. 48 della L.R. 56/77, il cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti da destinarsi ad attività commerciali, è soggetto a convenzionamento obbligatorio, ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/77. La convenzione tiene conto delle particolari caratteristiche dell'immobile, in quanto destinato ad attività commerciali.



IL SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Mirallesi

Il cambio di destinazione d'uso relativo ad immobili ubicati nei settori "agro-pastorali" è regolato dall'art. 7.8, ultimo paragrafo.

2.12 Complessi ricettivi all'aperto

Ai sensi dell'art. 54 della L.R. 56/77, la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto può avvenire soltanto nelle aree espressamente previste a tale scopo dal presente P.R.G.C., e previa corresponsione di un contributo adeguato all'incidenza delle opere di urbanizzazione dirette e indotte, da stabilirsi con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, in base ai disposti della Legge 10/77.

In ogni caso, si applicano integralmente le disposizioni della L.R. 31/8/1979, n° 54, nonchè delle L.R. 27/5/1980, n° 63 e 30/2/1984, n° 44.

2.13 Cave, torbiere, discariche

La formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche sono sottoposte al regime di concessione onerosa, secondo quanto previsto dal secondo e terzo comma dell'art. 55 della L.R. 56/77. La richiesta di concessione deve essere accompagnata da tutti gli elementi



IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabite)

utili atti a valutare la pericolosità, presente e futura, dell'intervento proposto, dai punti di vista statico, idrogeologico ed igienico.

Le coltivazioni di cave e di torbiere sono sottoposte alle prescrizioni della L.R. 22/11/1978, n° 69.

2.14 Interventi su edifici in rovina

Nei casi in cui immobili ed edifici minaccino rovina o risultino comunque tali da rendere possibile il danneggiamento di proprietà e di immobili, sia pubblici che privati, il Sindaco interviene, emettendo, ai sensi della Legge 8/06/1990 n. 142 e dello Statuto comunale, motivata ordinanza tramite la quale si invitano i proprietari e/o gli aventi causa ad intraprendere gli opportuni lavori di ripristino, nei tempi prescritti e nel rispetto del presente P.R.G.C.; in caso di mancato intervento da parte dei privati, il Comune interviene in via sostitutiva, addebitando le somme spese per i lavori di ripristino ai suddetti proprietari e/o aventi causa. Ove necessario, il Comune emette ingiunzione nei confronti del privato debitore, procedendo ai sensi del T.U.R.D. 14/4/1910, n° 639. Si richiama inoltre quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 24 della L.R. 56/77.



Il SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Minichiel

2.15 Rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità

Il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità per un fabbricato è vincolato alla corrispondenza del manufatto col progetto per cui è stata richiesta la concessione edilizia, e con la destinazione d'uso in essa specificata. Un cambio abusivo di destinazione d'uso comporta il decadimento della validità del certificato di abitabilità o di agibilità.

2.16 Esecuzione di opere pubbliche

Ferma restando la superficie delle aree da acquisire per la realizzazione di opere pubbliche, tali aree potranno subire, in sede di realizzazione, spostamenti di piccola entità, senza imporre adozione di variante al P.R.G.C.

Per il reperimento o la rilocalizzazione di aree per servizi l'Amministrazione comunale può fare ricorso alle procedure accelerate stabilite dalla vigente legislazione.

Così, nel caso di piani esecutivi, le aree vincolate possono subire variazioni in forma e ubicazione, subordinatamente alla verifica preliminare di funzionalità dell'opera da rilocalizzare, senza che ciò costituisca variante.

All'interno delle aree, le posizioni dei servizi previsti



IL SEGRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabiet)

verranno precisate in sede di Piano esecutivo.

2.17 Impianti tecnologici di pubblico interesse

Le opere relative ad impianti destinati al pubblico servizio (telefono, elettricità, ecc.), per le loro caratteristiche di opere di urbanizzazione riguardanti gli insediamenti, potranno prescindere da eventuali obblighi di Piani Esecutivi, dalle destinazioni di zona previste dal P.R.G.C., dagli indici di cubatura, di copertura e di altezza, fermo restando il rispetto della distanze dai confini e dai cigli stradali.



IL SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabiet

3. TITOLO III
VINCOLI DA OSSERVARE
NELLE EDIFICAZIONI



L. SEGRETARIO
Lorenzo Mirabile

3.1 Condizioni di insediabilità

L'insediabilità nelle varie zone è regolata dal rapporto tra gli insediamenti residenziali o produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico, ecc., in conformità agli standards urbanistici stabiliti al cap. 1.5 delle presenti Norme.

3.2 Limiti all'edificazione

3.2.1 Generalità

L'edificazione avviene nel rispetto dei tre valori riguardanti rispettivamente la densità edilizia, la densità territoriale e quella fondiaria.

3.2.2 Densità edilizia

La densità edilizia è il rapporto tra il volume edificabile e l'area considerata a disposizione dello stesso.

La densità edilizia è di due tipi, e cioè:

* densità territoriale (d.t.)

* densità fondiaria (d.f.)



3.2.3 Densità territoriale

La densità territoriale è data dal rapporto tra il volume edificabile e l'area lorda comprensiva delle superfici destinate a servizi pubblici ed a strade. Con essa si determina il volume totale realizzabile con il piano esecutivo.

3.2.4 Densità fondiaria

La densità fondiaria è data dal rapporto tra il volume edificabile e l'area al netto delle strade e delle superfici destinate a servizi.

3.2.5 Altezza delle costruzioni

L'altezza massima delle costruzioni consentita è quella rappresentata dalla differenza fra la quota di estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano e la quota più bassa lungo il perimetro dopo la sistemazione del terreno, la cui quota massima, rispetto a quella del piano originario, non potrà in alcun punto essere superiore a m. 1,00. Nel caso di terreni in pendenza, la sistemazione del terreno nel punto più basso può raggiungere la quota del



SECRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabiet

terreno originario nel punto più alto, con un massimo di m. 1,50.

Nel caso di esistenza di piani mansardati, l'altezza complessiva verrà computata considerando come estradosso dell'ultimo piano quello coincidente con la quota media delle altezze lorde dei vani del piano mansardato.

3.2.6 Altezza minima dei vani abitabili

La minima altezza tra pavimento finito e soffitto nei vani abitabili è fissata in m. 2,70, ed in m. 2,40 nei corridoi e nei disimpegni.

Nelle costruzioni nuove ad un'altitudine superiore ai m. 4000 s.m. è ammessa l'altezza minima di m. 2,55 per i vani abitabili.

Nel caso di vani mansardati, le altezze minime di m. 2,50 o di m. 2,70 sopra indicate, dovranno corrispondere alla media delle altezze misurate dalla quota pavimento all'intradosso della soletta di copertura, con altezza minima di m. 1,30 all'imposta del tetto, misurata sul filo esterno dei muri perimetrali.



SECRETARIO
D. Lorenzo Mirabile

3.2.7 Limite di altezza degli edifici

Il limite massimo di altezza degli edifici è quello fissato per ciascuna zona nelle tabelle delle presenti Norme.

3.2.8 Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura massimo è quello riportato nelle tabelle allegate. Il calcolo della superficie coperta si fa proiettando sul piano il perimetro massimo del fabbricato, escludendo balconi, pensiline e cornicioni. Le strutture a sostegno di balconi e terrazzi vengono comunque considerate ai fini della determinazione della superficie coperta. Anche gli aggetti chiusi sono considerati come superficie coperta.

3.2.9 Utilizzazione degli indici

Quando su un'area a destinazione omogenea esistono costruzioni, il calcolo riguardante gli indici volumetrici e di copertura va effettuato tenendo conto di detti fabbricati e indipendentemente da eventuali frazionamenti dell'area suddetta.

SECRETARIO
L. Mirabiet

3.2.10 Trasferimento di cubatura

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura fra zone omogenee con destinazioni diverse, oppure fra zone aventi la stessa destinazione ma con soluzioni di continuità fra di loro. Fanno eccezione a questa prescrizione le zone agricole E, in cui è consentito l'accorpamento di tutti gli appezzamenti di proprietà dell'azienda, purchè rientranti in un raggio di influenza tale da rendere tale accorpamento giustificabile ai fini dell'efficacia produttiva.

3.2.11 Volume realizzabile

Per ogni zona omogenea, il P.R.G.C. fissa la cubatura massima costruibile in base agli indici caratteristici della zona. Allorchè la cubatura prevista venga raggiunta, non potranno più essere rilasciate nuove concessioni, se non in caso di demolizione di fabbricati esistenti.

Per poter controllare i dati relativi alle cubature realizzate, l'Amministrazione comunale dovrà tenere elenchi aggiornati dei vari interventi in ogni zona.

Il volume delle costruzioni si ottiene con il calcolo dei volumi dei solidi in cui può essere scomposto il fabbricato. Il calcolo è riferito alla parte emergente del fabbricato, dopo l'eventuale sistemazione del terreno, con le condizioni



SECRETARIO
Lorenzo Mirabile

previste nell'art. 3.2.5 riguardanti la determinazione dell'altezza massima. Nel caso di sottotetti destinati a mansarda, va valutata la cubatura dei vani abitabili riferita all'intradosso della soletta di copertura, e al lordo dei muri perimetrali. Nel caso di costruzioni realizzate con la tipologia a "pilotis", se la superficie coperta dai pilastri, dai vani scala e da altri locali con qualsiasi destinazione risulta inferiore a $1/6$ della superficie ottenuta dalla proiezione dei volumi emergenti, il volume corrispondente non verrà conteggiato.

Sono pure esclusi dal computo della cubatura gli ambienti non chiusi da muri di tamponamento o da serramenti fissi e mobili su tutti i lati. Anche le verande vanno computate ai fini della determinazione dei volumi e delle superfici fruibili.

3.2.12 Rapporto tra volume edificato e n° di abitanti

La valutazione del numero di abitanti insediabili teoricamente in una zona viene fatta assegnando ad ogni abitante mc. 120 di volume costruito o costruibile in base agli indici di zona.

Nelle previsioni di insediamenti produttivi, il numero teorico di addetti viene dedotto dalla superficie coperta dell'insediamento, assegnando ad ogni posto di lavoro una



SECRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabile

superficie di mq. 50.

3.3 Distanze dai confini e tra i fabbricati

3.3.1 Distanze dai confini di proprietà

I minimi di distanza dai confini di proprietà vengono fissati, a seconda delle zone di intervento, nel modo seguente:

a) Zone di tipo Av

In queste zone, la distanza minima dai confini di proprietà è quella intercorrente tra il confine e il fabbricato originale esistente, senza cioè tener conto di elementi aggiuntivi di epoca recente. Gli ampliamenti planimetrici per l'adeguamento igienico-sanitario dovranno essere realizzati, ove ciò sia possibile, senza ridurre l'attuale distanza dai confini di proprietà, quando la stessa sia inferiore a m. 5.00; e comunque non devono distare da detti confini meno di quanto previsto dagli articoli vigenti del Codice Civile.

b) Zone di tipo Bs e Bc

In queste zone, nel caso in cui gli interventi riguardino ristrutturazioni comportanti aumenti di cubatura o adeguamento delle altezze dei vani a quanto richiesto dai decreti ministeriali, la distanza minima è quella dei



SECRETARIO
(Dr. Lorenzo Mirabile)

fabbricati esistenti, quando questa sia superiore a m. 3,00; oppure di m. 3,00 quando la distanza dei fabbricati esistenti dal confine sia di una lunghezza inferiore a tale misura.

Nel caso di sopraelevazioni, che non siano conseguenti all'adeguamento delle altezze utili dei vani, secondo quanto richiesto dalla legislazione vigente, qualora l'edificio già costruito sia a distanza minore di m. 5,00 dal confine, il limite della costruzione relativa alla porzione sopraelevata potrà essere pari a quello sottostante solo nel caso in cui l'altezza totale del fabbricato non superi il doppio della distanza dal confine, e non esistano edifici antistanti con parti finestrate ad una distanza minore di m. 10,00.

Nel caso di nuove costruzioni la distanza minima è di m. 5,00.

Nelle zone Bc esiste comunque la possibilità di edificazione anche a distanze inferiori a detto limite, in presenza di atto di vincolo stipulato fra i confinanti e registrato a termini di legge, nel quale venga stabilito che ogni altra eventuale costruzione dovrà distare da quella erigenda non meno di m. 10,00 in ogni sua parte; una copia del suddetto impegno deve essere depositata presso gli uffici comunali, per rendere possibile un controllo in qualsiasi momento.

c) Zone di tipo D



SECRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabile

La distanza minima è di m. 5,00.

d) Zone di tipo E

La distanza minima è di m. 10,00.

3.3.2 Distanze tra i fabbricati

a) Zone di tipo Av

In queste zone le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle attuali, trascurando gli elementi aggiuntivi di epoca recente. Nel caso di ampliamenti dovuti alla necessità di realizzare servizi igienici, quando non sia possibile ricavarli all'interno del fabbricato, la distanza minima fra le pareti di questi e gli edifici antistanti deve essere quella stabilita dal Codice Civile.

b) Altre zone

Per tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più elevato, con un minimo di m. 10,00. Questa norma vale anche quando una sola parete sia finestrata.

Quando la prospicienza tra due pareti finestrate non è diretta, la distanza fra le pareti architettonicamente definite dei fabbricati può ridursi a m. 0,00, nel caso di progetto unitario e qualora il fabbricato confinante non sia già esistente. La lunghezza complessiva del fronte non può



SECRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabile

comunque essere superiore a m. 30.

3.4 Distanza tra edifici confrontanti strade

Per quanto attiene alle distanze minime da rispettarsi tra i fabbricati, nel caso in cui sia interposta una strada, si applicano le norme seguenti:

Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali sono interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti, devono corrispondere alla larghezza delle strade maggiorata di:

* m. 5,00 per lato, nel caso di strade di larghezza inferiore a m. 7,00;

* m. 7,50 per lato, nel caso di strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00;

* m. 10,00 per lato, nel caso di strade di larghezza superiore a m. 15,00.

3.5 Distanza dai cigli stradali

Le distanze minime dei fili di fabbricazione dai cigli stradali sono quelle indicate nelle tavole di Piano, e comunque non inferiori a m. 5,00.



SECRETARIO
Dott. Lorenzini

Nelle zone Av, nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, gli allineamenti dei fabbricati sono quelli indicati dagli elaborati degli strumenti esecutivi.

Nelle zone agricole, le distanze minime a protezione del nastro stradale sono quelle fissate dal D.I. 1/4/68 n. 1404. La distanza delle recinzioni dai cigli stradali è fissata in m. 1,50, ad esclusione delle zone di completamento Bc, in cui tale distanza, misurata dall'asse viario, deve essere di m. 3,50, e comunque non inferiore ad almeno m. 1,00 dal ciglio stradale. Sulla Strada Statale n. 24 del Monginevro, tale distanza è fissata in m. 3,00.



IL SEGRETARIO
Dr. Lorenzo Minerva

4. TITOLO IV
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO



SECRETARIO
Dr. Lorenzo Mirabelli

4.1 Definizione delle zone di intervento

Il Piano individua nel territorio comunale varie zone che si differenziano per la loro destinazione, e alle quali compete una normativa che deve essere rispettata in ogni intervento a scopo edificatorio:

1 - Zone residenziali di tipo As

Corrispondono a quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani che hanno carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

2 - Zone residenziali di tipo Av

Corrispondono alle parti di territorio con agglomerati di vecchia costruzione, anche se privi di carattere eminentemente storico, artistico o di pregio ambientale.

3 - Zone residenziali di tipo Bs

Sono le parti di territorio adiacenti alle zone A, ma di formazione più recente, totalmente edificate. In esse sono ammessi esclusivamente interventi di risanamento e ristrutturazione, per il miglioramento delle condizioni abitative.

4 - Zone residenziali di tipo Bc

Sono le parti di territorio con insediamenti recenti, e parzialmente edificate. Il P.R.G.C. prevede per esse il completamento delle aree edificabili rimaste libere.

5 - Zone per attività produttive di tipo D

Sono le parti di territorio destinate ad insediamenti



SECRETARIO
Dr. Lorenzo Geronzi

produttivi di tipo industriale, artigianale e commerciale.

6 - Zone agricole di tipo E

Sono le parti di territorio destinate ad uso agricolo, suddivise in sottozone, a seconda della loro utilizzazione.

7 - Zone per servizi

Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo.