

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI NOVARA

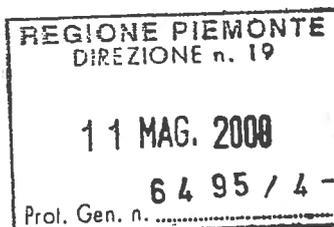
COMUNE DI  
**CAVAGLIO D'AGOGNA**

## Variante al PRGC

Varianti ex 4°, 6° e 7° Comma, Articolo 17, Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s. m. ed i.

## Norme di Attuazione

**Elaborato B**



Progetto: Architetto LUIGI COLOMBO - C.so Garibaldi n.21, Novara  
con la collaborazione dell'Architetto ADRIANO FONTANETO  
Elaborazioni grafiche: PLANI.TER s.n.c. - Via Carducci n. 3, Novara

Il Sindaco

*Pierangelo Castellani*

Il Segretario Comunale

Il Progettista



**Aggiornate alla Variante  
Delibera di Consiglio  
Comunale n. 26 del  
24-07-2008**

IL RESPONSABILE *Pa* DELL'OPERATIVITA

Delibera Consiliare n. 6 del 04/05/08 esecutiva il



## INDICE

### Capitolo I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo	1 Finalità	pag. 1
Articolo	2 Attuazione	pag. 2
Articolo	3 Terminologia urbanistica e significati	pag. 3
Articolo	3.1 Definizione degli interventi	pag. 6

### Capitolo II NORME DI ATTUAZIONE PER LE AREE A DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Articolo	4 Edifici con vincoli tipologici di facciata	pag. 13
Articolo	5 Edifici di interesse storico monumentale	pag. 14
Articolo	6 Aree di interesse ambientale e documentario	pag. 15
Articolo	6.1 Edifici nelle aree di interesse ambientale e documentario soggetti a interventi di manutenzione	pag. 17
Articolo	6.2 Edifici nelle aree di interesse ambientale e documentario soggetti a interventi di restauro e risanamento conservativo	pag. 18
Articolo	6.3 Edifici nelle aree di interesse ambientale e documentario soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 19
Articolo	6.4 Aree di recupero urbanistico ed edilizio soggette a pianificazione	pag. 20
Articolo	7 Aree residenziali di completamento edilizio	pag. 22
Articolo	8 Aree di nuovo impianto	pag. 24
Articolo	8.1 Aree a verde privato	pag. 25
Articolo	9 Aree a edilizia economico-popolare ai sensi della Legge 18.04.1962 n.167 e successive modifiche e integrazioni	pag. 26

### Capitolo III AREE A DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E/O COMMERCIALE, RICETTIVA E AGRICOLA

Articolo	10 Aree per attività industriali e artigianali esistenti e confermate	pag. 27
Articolo	11 Aree industriali di riordino e nuovo impianto	pag. 29
Articolo	12 Aree per aziende agricole ed edifici rurali esistenti nell'abitato (stralciato)	pag. 30
Articolo	13 Aree agricole	pag. 30
Articolo	13.1 Aree agricole interstiziali	pag. 32

Capitolo IV  
AREE PER GLI EDIFICI SORTI IN AREE AGRICOLE  
E ADIBITI A USI EXTRA-AGRICOLI

Articolo	14 Edifici di uso residenziale extra-agricolo	pag. 33
Articolo	15 Edifici adibiti ad usi extra-agricoli o extra-residenziali	pag. 33

Capitolo V  
NORME PER AREE A SERVIZI SOCIALI ED  
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE  
GENERALE

Articolo	16 Aree a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale generale	pag. 34
----------	--	---------

Capitolo VI  
RECINZIONI E DELIMITAZIONI DI PROPRIETA'

Articolo	17 Delimitazioni di proprietà in aree interne agli azionamenti	pag. 35
Articolo	18 Recinzioni	pag. 35

Capitolo VII  
NORME PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLE  
AREE DI RISPETTO E NELLE ZONE VINCOLATE

Articolo	19 Fasce di rispetto	pag. 36
Articolo	20 Bassi fabbricati e tettoie	pag. 38
Articolo	21 Aree sottoposte a vincolo ambientale	pag. 39
Articolo	22 Modalità di richiesta di concessione edilizia	pag. 41
Articolo	23 Interventi soggetti ad autorizzazione e relativa documentazione	pag. 43
Articolo	24 Norme transitorie	pag. 44



## capitolo I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Articolo 1

#### **FINALITA'**

Il PRGC è lo strumento che nell'ambito delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, disciplina tutti gli interventi di uso, tutela e trasformazione del suolo.

Coerentemente con quanto citato nella deliberazione programmatica, il presente è uno strumento di pianificazione, programmazione e coordinamento di ogni intervento al fine di garantire la giusta evoluzione nel soddisfacimento del fabbisogno e nel rispetto delle ricchezze comuni che sono la terra e le acque.

## Articolo 2

### **ATTUAZIONE**

L'attuazione di quanto ammesso avviene in porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento singolo condizionato al rilascio di semplice concessione od autorizzazione rilasciata dal Sindaco e in porzioni in cui la concessione deve essere organicamente inserita in un quadro più vasto rappresentato dagli strumenti urbanistici esecutivi.

Le cartografie di P.R.G.C. individuano e distinguono le singole porzioni di territorio alle quali fanno riferimento le norme tecniche come di seguito specificate.



REGISTRA

## Articolo 3

### TERMINOLOGIA URBANISTICA E SIGNIFICATI

St = superficie territoriale

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari strumenti attuativi del P.R.G.C. comprensiva di tutte le aree perimetrate sulla tavola di azionamento del P.R.G.C.

Sf = superficie fondiaria

E' la superficie destinata all'edificazione al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria individuate nella tavola di azionamento del P.R.G.C., o previste dalle presenti Norme nonché delle aree a destinazione o di proprietà pubblica.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria

E' dato dalla superficie utile lorda massima edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria interessata dall'intervento.

Sul = superficie utile lorda di un edificio

E' la somma delle singole superfici di ogni piano dell'edificio misurate entro il perimetro esterno delle pareti di ogni piano al lordo delle murature e al netto di balconi e terrazze.

Sono esclusi dal computo i piani di copertura e gli interrati o seminterrati destinati ad usi accessori alla residenza e che non prevedono presenza continuativa di persone.

Sn = superficie utile (netta) di un edificio

E' la somma delle singole superfici di ogni piano di dell'edificio misurate al netto di murature, balconi, terrazze, vani scala, vani per servizi tecnologici. Sono esclusi dal computo i piani di copertura e gli interrati o seminterrati destinati ad usi accessori alla residenza e che non prevedono presenza continuativa di persone.

Sc = superficie coperta di un edificio

E' la superficie di un edificio proiettata sul piano terra, misurata al netto di gronde, pensiline e balconi di sporgenza non superiore a ml. 1.50 e di attrezzature e impianti a cielo aperto.

H = altezza di un edificio

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO MANUTENTIVA

E' la misura verticale esistente tra la quota del marciapiede, oppure del piano di campagna naturale, e la quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile dell'edificio; nel caso in cui l'ultimo piano abitato sia coperto con falde inclinate la quota relativa sarà rappresentata dell'intradosso della gronda all'attacco sul fabbricato.

In presenza di strade in pendenza l'altezza si misura nel punto mediano; nel caso di edifici prospettanti su più di una strada, l'altezza è riferita al livello più basso.

V = volume di un edificio

E' la somma dei volumi di tutti i piani dell'edificio ottenuti quale prodotto della superficie utile lorda di ogni singolo piano per la sua altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore interpiano con la detrazione delle eventuali controsoffittature predisposte per l'alloggiamento ispezionabile degli impianti tecnologici e comunque con un massimo consentito per ciascun piano di cm. 40.

Per l'ultimo piano l'altezza si limita all'intradosso del solaio di copertura.

Sono esclusi dal computo dei volumi i piani di sottotetto e i piani interrati destinati al servizio della residenza che non prevedano presenza continuativa di persone e con altezza media massima consentita di ml. 2.50.

Qualora la quota di calpestio del piano rialzato sia superiore a m. 1.10 rispetto al terreno esterno così come definito nella voce "Altezza di un edificio", detta fascia di fabbricato andrà computata nei volumi emergenti. Sono compresi nel calcolo dei volumi il piano del sottotetto con altezza media di ml. 2.70 e i piani emergenti dal piano naturale di campagna.

Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume i volumi tecnici e i vani scala ricavati al piano terra di edifici a pilotis con altezza netta di m. 2.50.

Ut = indice di utilizzazione territoriale

E' la superficie lorda di pavimento costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

It = indice di densità edilizia territoriale

E' il rapporto tra il volume totale previsto nella zona e la superficie territoriale della stessa.

If = indice di densità edilizia fondiaria

E' il rapporto tra il volume edilizio e l'area pertinente alla costruzione.

Dc = distanza dai confini di un edificio

E' la misura orizzontale tra la linea di confine e il punto dell'edificio più vicino ad essa.

Ds = distanza dalle strade di un edificio

E' la misura orizzontale tra il ciglio stradale e il punto dell'edificio più vicino ad esso.

Df = distanza di un edificio dagli altri edifici

E' la misura orizzontale minima tra ciascun fronte dell'edificio e la fronte dell'edificio prospiciente.

Sp = superficie per urbanizzazioni (mq)

E' data dalla superficie minime prescritte da destinare a urbanizzazioni primarie e secondarie all'interno delle aree interessate dagli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G.C.

#### Aree a parcheggio

Negli interventi per nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti, bisogna provvedere spazi da destinare a parcheggio. Detti spazi che si definiscono "Parcheggio privato di uso pubblico" vanno ricavati esternamente alla recinzione in posizione adiacente all'ingresso della proprietà, avere forma regolare con profondità minima di m. 2.20 ed avere un fondo convenientemente sistemato tale da garantire la possibilità d'uso specifica.

#### Aree a verde privato

Negli interventi per nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti, bisogna prevedere spazi da destinare a verde privato. Detti spazi possono essere ricavati sul lotto interessato ed avere sistemazione congrua alla destinazione. Non è comunque ammesso usufruire detti spazi per passaggi ad altri scopi diversi dallo specifico.

#### Ciglio stradale

Come definito dall'art. 2 del D.M. 1.04.1968 n. 1404, e Decreto Ministero LLPP 3.031975 punto C 3 lettere c) e d); e D.L. 30.04.1992 n. 285.



## Articolo 3.1

### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

Per gli interventi di attuazione del P.R.G.C. valgono le seguenti definizioni qui riassunte e contenute nella circolare 5/SG/URB del 27.04.1995.

#### MANUTENZIONE ORDINARIA

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

#### MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e la superficie delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

#### RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi rivolti a conservare e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili.

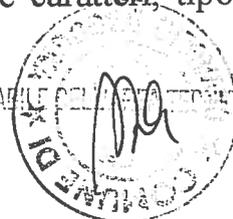
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti (Legge Regionale 5.12.1977 n.56, articolo 13).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO MANUTENTIVO



Le possibilità di trasformazione, all'interno della sagoma dell'edificio, sono molto ampie: dalla modifica dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modifica dell'impianto dell'edificio e dei collegamenti orizzontali e verticali.

Nella definizione di ristrutturazione edilizia data dalla legge, le variazioni di superficie utile e di volume, parametri spesso utilizzati negli strumenti urbanistici per normare gli interventi edilizi, non sono esplicitamente considerate. Tuttavia le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento, sono tali da ritenere ammissibili anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici.

E' quindi particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione in quanto in misura maggiore degli altri possono influire su capacità e carichi insediativi nonché sulle destinazioni d'uso, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti.

Al fine di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo, ristrutturazione edilizia di tipo A, si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modifiche, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali non configurano aumento di superfici e di volumi.

Il secondo, ristrutturazione edilizia di tipo B, ammette anche variazione di superficie utile e recupero di volumi.

L'articolazione degli interventi di ristrutturazione nei due tipi individuati potrà essere utilizzata in fase di formazione degli strumenti urbanistici, al fine di prevedere per ogni edificio la normativa più rispondente alla sua tipologia, allo stato di conservazione ed ai caratteri dell'ambito in cui è inserito.

La ristrutturazione di tipo A sarà quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

Viceversa la ristrutturazione di tipo B sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modifica delle destinazioni d'uso purché la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi indicano prescrizioni e vincoli più dettagliati relativi a tipologie, elementi architettonici, materiali, colori,



dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orientamenti esistenti, nonché le quote d'imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificatamente prevista dagli strumenti urbanistici. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

c) Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterni.

Opere ammesse: conservazione e valorizzazione dei prospetti.

Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

d) Tramezzi ed aperture interni

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

e) Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

f) Impianti ed apparecchi igienico – sanitari.

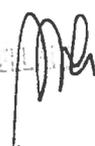
Opere ammesse: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; rete e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi solidi ed aeriformi).

Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno

IL RESPONSABILE DELL'OPERA  
  
TESTI 000-AMMUTENTIVA

dell'edificio, purchè non configurino un aumento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale.

#### TIPO DI INTERVENTO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B:

a) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

b) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per le mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

c) Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterni.

Opere ammesse: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

d) Tramezzi ed aperture interni.

Opere ammesse: sono ammesse per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

e) Finiture interne (tinteggiatura intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

f) Impianti ed apparecchi igienico - sanitari.

Opere ammesse: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienici - sanitari.

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; rete e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi solidi ed aeriformi).

Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici purché non configurino un incremento della superficie utile del calpestio.

#### RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### COMPLETAMENTO

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzione del territorio già parzialmente edificati.

#### NUOVO IMPIANTO

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate.

#### SOSTITUZIONE EDILIZIA

Gli interventi che comportano la demolizione parziale o totale di un edificio esistente e la sua successiva ricostruzione senza modificazioni sostanziali del preesistente assetto planivolumetrico.

#### RESTAURO CONSERVATIVO DEI MONUMENTI

Gli interventi rivolti al restauro statico ed architettonico, ripristino e conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma né di prospetti esterni salvo l'eliminazione di elementi non puri deturpati e purché non siano modificate le destinazioni d'uso.



## DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DS)

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente senza ricostruzione.

Per tali interventi è richiesta la concessione semplice.

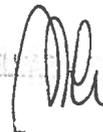
Sono passibili di demolizione tutti gli immobili quando determinano interessi pubblici o problemi di pubblica incolumità; alla demolizione si provvede secondo le leggi vigenti in materia.

Sono passibili altresì di demolizione tutti quegli edifici o parti di edificio nonché manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche del fabbricato o in contrasto ambientale; tale demolizione è connaturata agli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione.

L'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal P.R.G.C.

Gli edifici individuati come da demolire nella tavola "4P" del Piano, possono essere soggetti, in attesa della demolizione, alla sola manutenzione ordinaria; la loro volumetria potrà comunque essere recuperata in accorpamento all'edificio del quale sono pertinenza, come ulteriore eventuale possibilità di miglioramento della dotazione di servizi igienici.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO MANUTENTIVA



## capitolo III

# NORME DI ATTUAZIONE PER LE AREE A DESTINAZIONE D'USO PREVALENTAMENTE RESIDENZIALE

## Articolo 4

### **EDIFICI CON VINCOLI TIPOLOGICI O DI FACCIATA**

Il P.R.G.C. ha riconosciuto nell'ambito delle singole zone gli edifici che per le loro caratteristiche hanno particolarità tali da meritare una salvaguardia in casi di interventi. Per essi valgono le norme e le prescrizioni delle aree in cui sono compresi.

In detti edifici si distingue la qualità della costruzione nel suo complesso oppure la omogeneità del fronte stradale.

Nel caso di intervento su fabbricati con vincoli di facciata, è solo quest'ultima ad essere condizionata con le seguenti caratteristiche:

- i manti di copertura dovranno essere in coppi canale oppure in tegole portoghesi nella gamma di colore compresa tra il rosso e il bruno;
- gli intonaci esterni dovranno essere del tipo opaco;
- i colori delle facciate dovranno essere della gamma terrosa;
- non sono ammesse zoccolature in materiali diversi dalla pietra e con altezza superiore a m. 1.10;
- balconi dovranno essere con piano in pietra o in legno, ringhiera a giorno in ferro o in legno, dovranno avere sottostanti mensole nelle forme e dimensioni di quelle in pietra usate comunemente nella zona;
- gli accessi carrai poteranno indifferentemente essere chiusi con portoni in legno o cancelli a giorno mentre gli androni carrai dovranno essere mantenuti nello stato originario;
- i serramenti esterni dovranno essere in legno ed avere le persiane ad ante; limitatamente ai negozi al P.T. è consentito l'uso dei serramenti in ferro;
- i canali e i pluviali dovranno essere in rame; l'immissione dei pluviali nel muro sarà consentita ad un'altezza dal piano strada non inferiore a ml. 3.00;
- sono vietati i rivestimenti litoceramici.

Nel caso di interventi su edifici con vincolo tipologico, oltre al rispetto delle prescrizioni precedenti relative al vincolo di facciata, devono essere mantenute le caratteristiche volumetriche, formali e distributive dei manufatti esistenti.



## Articolo 5

### **EDIFICI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE**

Per gli edifici che in cartografia sono riconosciuti di interesse storico monumentale sono consentiti gli interventi di restauro conservativo dei monumenti.

E' ammesso l'intervento con singola concessione per la realizzazione di interventi di restauro statico e architettonico, ripristino e conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma né di prospetti esterni salvo l'eliminazione di superfetazioni, purchè non siano modificate le destinazioni d'uso.

E' consentita l'introduzione di impianti e locali igienici richiesti dall'uso, apertura di porte e varchi interni per un adeguamento della distribuzione nel rispetto degli elementi verticali ed orizzontali e con la conservazione dei collegamenti originari.



STORIA

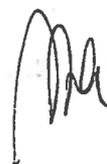
## Articolo 6

### **AREE DI INTERESSE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO**

Sono le aree del nucleo originario a destinazione prevalentemente residenziale con annessi accessori e volumi tecnici. Obiettivi del P.R.G.C. sono la conservazione e il risanamento del patrimonio edilizio esistente con eventuale ricostruzione dei fabbricati deteriorati e il migliore utilizzo delle strutture esistenti. Sono caratterizzate dalla esistenza del tessuto urbanistico originario, all'interno del quale sono presenti edifici di valore storico, architettonico o ambientale, sia edifici di epoca non recente, di limitato valore e non recuperabili per le loro condizioni di degrado edilizio e funzionale, sia edifici oggetti di recenti interventi di ristrutturazione o sostituzione e caratterizzati da elementi diversi da quelli originari. Si confermano le diverse destinazioni d'uso esistenti purchè non nocive e moleste; sono inoltre ammesse, nei limiti e con le specificazioni di cui alle norme relative, altre destinazioni compatibili con la residenza quali uffici, botteghe artigiane, ristoranti, bar, locande, alberghi, esercizi pubblici, attività commerciali e del credito, attività culturali e ricreative, teatri, cinematografi, servizi pubblici e comunque di interesse sociale, pratica di arti professionali. Le attività agricole sono consentite limitatamente al magazzinaggio dei prodotti e al ricovero degli attrezzi e degli automezzi agricoli. In dette aree è ammesso il mantenimento delle destinazioni non residenziali compatibili con la residenza esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C., limitatamente alla superficie utile lorda a tale data, e con la possibilità entro tali limiti di mutamenti di destinazione tra diverse attività non residenziali compatibili con la residenza. Negli interventi non soggetti a pianificazione urbanistica esecutiva, nuove destinazioni non residenziali compatibili con la residenza sono ammesse limitatamente ai piani interrati e terreni degli edifici.

Non sono ammesse nuove destinazioni agricole.

Nelle aree e sugli edifici soggetti a piano di recupero di cui all'articolo 41 bis della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni fino all'approvazione della stessa sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione che riguardino opere interne e singole unità senza cambio di destinazione d'uso. Nel caso che gli interessati procedano ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 a "PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA" è ammesso il recupero strutturale e funzionale con cambio destinazione d'uso a residenza dei volumi non utilizzati; in caso di intervento con



le modalità di cui sopra si dovrà provvedere alla sistemazione dell'intero lotto di pertinenza.

Non sono ammesse modifiche degli edifici e dei manufatti esistenti in genere che comportino l'impovertimento degli elementi di interesse storico - ambientale, quali coperture e cornicioni, affreschi, portali, porticati, balconi, infissi a persiana, pavimentazioni esterne, ecc...

E' fatto divieto di sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO MANUTENTIVO



## Articolo 6.1

### **EDIFICI NELLE AREE DI INTERESSE AMBIENTALE SOGGETTI A INTERVENTI DI MANUTENZIONE**

Sono costituiti dagli edifici di epoca recente o recentemente ristrutturati con caratteristiche diverse dagli edifici esistenti e dei quali il P.R.G.C. ne prevede il mantenimento allo stato attuale.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti o infine e limitatamente al piano terreno o interrato al mutamento da destinazione residenziale a non residenziale;
- sistemazioni esterne.

Non sono ammesse modifiche dei volumi, delle superfici utili e dell'assetto planivolumetrico esistenti.

## Articolo 6.2

### **EDIFICI NELLE AREE DI INTERESSE AMBIENTALE SOGGETTI A INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Sono costituiti dagli edifici di carattere storico - ambientale per i quali il P.R.G.C. prevede il recupero con il mantenimento della conformazione planivolumetrica e dei principali caratteri edilizi e decorativi originari.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

In tutti gli interventi di cui al comma precedente, è fatto obbligo di conservare i volumi, le facciate principali, gli andamenti di copertura e gli esistenti apparati e particolari decorativi. E' inoltre ammesso:

- modificare l'impianto distributivo e tipologico interno degli edifici;
- integrare o ampliare, al fine di migliorare i requisiti areoilluminometrici, le aperture di facciata unificandone comunque la dimensione e il ritmo distributivo;
- recuperare i casseri nelle sagome esistenti per la compensazione di quote di residenza prese al piano terreno per cambio destinazione d'uso.

Negli interventi di risanamento conservativo dovranno essere rispettate le prescrizioni sui seguenti materiali:

- i manti di copertura dovranno essere in coppi canale oppure in tegole portoghesi nella gamma colore compresa tra il rosso e il bruno;
- gli intonaci esterni dovranno essere del tipo opaco;
- i colori delle facciate dovranno essere della gamma terrosa;
- non sono ammesse zoccolature in materiali diversi dalla pietra e con altezza superiore a m. 1.10;
- i balconi dovranno essere con piano in pietra o in legno, ringhiera a giorno in ferro o in legno, dovranno avere le sottostanti mensole nelle forme e dimensioni di quelle in pietra usate comunemente nella zona;
- gli accessi carrai potranno indifferentemente essere chiusi con portoni in legno o cancelli a giorno mentre gli androni carrai dovranno essere mantenuti nello stato originario;
- i serramenti esterni dovranno essere in legno ed avere le persiane ad ante, limitatamente ai negozi al P.T. è consentito l'uso di serramenti in ferro;
- i canali e i pluviali dovranno essere in rame; l'immissione dei pluviali nel muro sarà consentita ad un'altezza dal piano strada non inferiore a ml. 3.00;
- sono vietati i rivestimenti litoceramici.

## Articolo 6.3

### **EDIFICI NELLE AREE DI INTERESSE AMBIENTALE SOGGETTI A INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Sono costituiti da edifici di epoca non recente, privi di valore storico - artistico dei quali il P.R.G.C. prevede il recupero con il mantenimento dell'esistente conformazione planivolumetrica.

Gli interventi ammessi con concessione singola sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo e ristrutturazione.

Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia di tipo B unicamente in presenza di strumento esecutivo del tipo "PLANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA" esteso all'intero fabbricato oggetto di intervento e nei limiti e con le precisazioni di cui al successivo articolo 6.4.

Nel caso di sostituzione edilizia sono consentiti anche:

- l'aumento delle quote di imposta e/o di colmo della copertura al fine di allinearle a quelle degli edifici contigui più alti di quello di oggetto di intervento, con la condizione che sia aumentato il numero dei piani preesistenti;
- lo spostamento delle quote dei solai al fine di migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità;
- il recupero dei casseri nelle sagome esistenti per la compensazione di quote di residenza perse al piano terreno per cambio di destinazione d'uso.
- la demolizione di volumi esistenti all'interno dei cortili con la possibilità di recuperare tale volumetria nelle sagome di casseri esistenti per le destinazioni ammesse.

Con le sole eccezioni sopra descritte i volumi e la disposizione degli edifici, le distanze dalle strade e fra i fabbricati non dovranno variare rispetto alla situazione esistente.



## Articolo 6.4

### **AREE DI RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO SOGGETTE A PIANIFICAZIONE**

Sono estese alle parti del nucleo originario caratterizzate dalla esistenza di particolari condizioni di degrado, associate pure a condizioni di sovraffollamento e/o di abbandono, dette zone sono perimetrare sulle tavole di piano e per queste è previsto il recupero attraverso una profonda riorganizzazione edilizia, nonché il recupero e la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Al fine dell'applicazione del titolo IV della legge 5.08.'78 n. 457, coincidono con le "ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE".

Gli interventi in tali aree sono subordinati alla preventiva formazione di strumenti di pianificazione urbanistica esecutiva di cui all'articolo 41/bis della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni.

Per le aree e gli immobili non ancora assoggettati a uno strumento di pianificazione urbanistica e comunque non compresi in questo sono consentiti, con semplice autorizzazione o concessione edilizia i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali esistenti;
- ristrutturazione funzionale di edifici con destinazione in atto a carattere produttivo, commerciale o agricolo;
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino globalmente edifici comprendenti più alloggi, col mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e delle volumetrie esistenti, purchè siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare i prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28.01.1977 n. 10.

L'estensione minima del piano di recupero o del piano esecutivo convenzionato o del piano di recupero di libera iniziativa deve essere esteso almeno all'intero fabbricato insistente su un unico mappale anche se di più proprietari.

Gli strumenti urbanistici esecutivi definiscono gli interventi, ivi compresi quelli di sostituzione edilizia e di completamento con modifiche dell'assetto planivolumetrico interno agli ambiti di pertinenza, da prevedere sugli edifici ed aree in essi compresi, con le seguenti limitazioni:

IL RESPONSABILE  
  
MANUTENTIVA

- devono essere in tutti i casi documentate le condizioni di degrado strutturale, funzionale o igienico - ambientale che giustificano le eventuali previsioni comportanti la completa demolizione di edifici o parti di edifici esistenti;
- devono essere mantenute in linea di massima e quando possibile integrate e/o completate le edificazioni a cortina su strada.

Le previsioni degli strumenti di pianificazione esecutiva devono rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

- La densità territoriale coincidente con le densità fondiaria massima consentita è pari al valore più alto tra i 3 mc/mq. e l'80% della densità volumetrica preesistente;
- L'altezza massima consentita per le nuove costruzioni è di ml. 11.00;
- Il rapporto di copertura massimo consentito è del 60% della superficie fondiaria;

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali secondo le specificazioni di cui al precedente Articolo 6; sono altresì ammesse destinazioni non residenziali compatibili con la residenza fino ad un massimo del 40% della volumetria prevista da ciascun strumento urbanistico esecutivo. Dovranno essere ricavati appositi spazi di manovra e sosta di autoveicoli secondo le caratteristiche di cui all'articolo 3 delle presenti norme e dimensioni come segue:

- 1 mq. ogni 10 mc. di fabbricato ad uso residenziale;
- 1 mq. ogni 2 mq. di superficie utile lorda per fabbricati ad uso commerciale o ad altri usi compatibili, dovranno comunque essere garantite le prescrizioni contenute al punto 3 dell'articolo 21 della Legge Regionale 5.12.1977 n.56 s. m e. i.

E' in tutti i casi consentito il mantenimento delle destinazioni esistenti non nocive o moleste.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO CONSULENTIVA



## Articolo 7

### AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

Sono costituiti da fabbricati a prevalente destinazione residenziale esterne al nucleo originario e del quale rappresentano il naturale sviluppo nel tempo. Caratterizzate da una prevalenza di edifici singoli e isolati e sporadici casi di edifici del tipo a schiera e a ballatoio con presenza di casseri e magazzini. Per tali zone il P.R.G.C. prevede il recupero edilizio ed il completamento del patrimonio esistente.

A destinazione prevalentemente residenziale con annessi accessori e volumi tecnici, sono ammessi:

- il mantenimento delle destinazioni non residenziali compatibili con la residenza purchè non nocive o moleste e in atto alla data di adozione del P.R.G. preliminare e con la possibilità di mutamento di destinazione tra diverse attività non residenziali compatibili con la residenza;
- nuove destinazioni non residenziali compatibili con la residenza quali magazzini, depositi, uffici, ristoranti, bar, locande, alberghi, esercizi pubblici e attività commerciali o del credito, attività culturali e ricreative, teatri, cinematografi, attività per lo svago e il tempo libero, servizi pubblici e comunque di interesse sociale, pratica di arti e professioni;  
sono altresì ammesse le botteghe artigiane comprendenti tutte le attività di natura artigianale a conduzione familiare che soddisfino i seguenti requisiti:
  - avere un numero di addetti massimo non superiore a 4;
  - avere produzioni che non comporti l'utilizzo, per il trasporto del prodotto finito dei semilavorati e delle forniture, automezzi aventi capacità a pieno carico superiori a normali automezzi furgonati;
  - garantire per gli addetti e per gli utenti i parcheggi nella misura del 20% || della superficie utile destinata all'attività (eventualmente monetizzabile, || qualora sia dimostrata l'impossibilità materiale di poter reperire tali aree);il tutto limitatamente ai piani terreni o rialzati degli edifici e con un massimo di superficie utile di mq. 250; dovranno inoltre essere reperite aree a servizi ai sensi dell'articolo 21 della Legge Regionale 5.12.1977 n.56 e s. m. e i. Gli interventi ammessi, tramite la singola autorizzazione o concessione edilizia sono i seguenti:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti;

b) recupero dei casseri esistenti con cambiamento di destinazione d'uso compatibile con la zona per la compensazione di quote di residenza perse al piano terra per cambio di destinazione d'uso:

c) ampliamento e sopraelevazione e ristrutturazione degli edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

$H = 11.00$  ml.

$RC = 1/3$  della superficie fondiaria

$D_s = m. 6.00$  per strade di larghezza inferiore a m. 7.00;

m. 7.50 per strade di larghezza compresa tra m. 7.00 e m. 15.00

$D_f = m. 10.00$      $D_c = m. 5.00$

$I_f = 0.8$  mc/mq

Distanze dai confine minori di ml. 5.00 sono consentite previa stipula di Convenzione tra i confinanti.

Sono consentiti aumenti di volume residenziale in ampliamento e/o in soprizzo, una tantum. Sino ad un max del 20% del volume preesistente al netto di stalle, magazzini, casseri, ecc. con il limite di 120 mc., anche in deroga agli indici di zona.

Sono altresì consentiti ampliamenti e soprizzi di edifici esistenti unifamiliari, per un max di superficie utile residenziale pari a quella esistente e comunque non superiore ai mq, 80: questo anche in deroga agli indici di zona, con una altezza max di ml. 11.00.

L'intervento deve essere obbligatoriamente previsto al fine di creare una nuova Unità immobiliare ben distinta a soddisfare esigenze createsi per lo Sdoppiamento del nucleo familiare originario. L'intervento, che esclude le Possibilità di quello precedente, è riservato alla popolazione residente nel Comune da almeno anni 2 e gli interessati dovranno certificare tale loro Posizione allegando alla domanda di concessione il certificato di residenza, nonché documenti comprovanti il grado di parentela del futuro occupante l'abitazione:

qualora si intenda sopraelevare edifici esistenti posti a meno di m. 5.00 dai confini occorre sottostare alle seguenti limitazioni:

- 1) che siano almeno m. 10.00 dalle pareti antistanti;
- 2) possibilità di costruire la sopraelevazione fino a giungere in aderenza nel caso di esistente prefabbricato a confine fronteggiante e su convenzione col confinante; in tal caso si dovrà recuperare anche la porzione inedita ai piani preesistenti.

La costruzione dovrà comunque restare in sagoma del fabbricato confinante fino alla distanza prevista dai punti precedenti.

Area a parcheggio privato di uso pubblico:

- mq. 1 ogni mc.10 di fabbricato ad uso residenziale;
- 4% della superficie del lotto per uso artigianale;
- mq. 1 ogni mq. di superficie utile lorda per fabbricati ad uso commerciale o altri usi compatibili.

Area verde privato:

- 20% della superficie del lotto.

## Articolo 8

### AREE DI NUOVO IMPIANTO

Sono rappresentate da lotti liberi per nuova edificazione, individuate in cartografia con apposita simbologia e destinati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale in termini di nuova costruzione. In tali aree gli interventi sono previsti tramite singola concessione edilizia.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali nonché attività compatibili con la residenza quali uffici, pratica di arti e professioni, botteghe artigiane, attività commerciali, purchè le attività non residenziali non superino la misura del 25% del volume complessivo oggetto di ogni singola concessione.

Devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:

$I_f = 0.8 \text{ mc/mq.}$

$H = 11.00 \text{ m.}$

$RC = 1/3$  della superficie fondiaria

$D_s = 10.00 \text{ m.}$

$D_f = 10.00 \text{ m.}$

$D_c = 5.00 \text{ m.}$

Distanze dai confini minori di ml. 5.00 sono consentite previa stipula di convenzione tra i confinanti.

Per quanto riguarda i parcheggi privati di uso pubblico e il verde privato si applica quanto previsto all'articolo 7.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO-PROGETTUALE



## Articolo 8.1

### **AREE A VERDE PRIVATO**

Sono le aree ricadenti all'interno di delimitazioni di proprietà già in essere o interposte, nel progetto di Piano, in genere tra aree divenute edificabili e infrastrutture varie, condotte o da condurre a giardini, orto, prato.

a) Destinazioni d'uso:

Giardino, piantumazioni d'alto fusto, prato, mantenimento degli orti esistenti; sono ammesse le opere di recinzione e di accesso come prescritto per le aree alle quali sono accorpati.

b) Prescrizioni particolari:

Le esistenti alberature ad alto fusto dovranno essere in ogni modo salvaguardate e potenziate; le nuove piantumazioni dovranno rispettare le norme di distanza dai confini prescritte in merito dal Codice Civile.

Fatta salva la loro superficie, il disegno delle aree a verde privato di nuova indicazione potrà subire, a parità di superficie, variazioni che dovranno essere proposte ed approvate contestualmente al progetto di intervento relativo all'area edificabile alla quale le aree in oggetto risultino accorpate.



## Articolo 9

### **AREE A EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE AI SENSI DELLA LEGGE 18.04.1962 N. 167 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI**

Di norma edilizia economica e popolare, ai sensi dell'articolo 2 della legge n. 10 del 28.01.1977, con annessi servizi quali volumi tecnici e ricoveri auto, è ammessa la destinazione di locali e volumi per opere e servizi urbani sociali e pubblici, attività culturali e ricreative, attrezzature di interesse comune ed attività commerciali per generi di largo consumo fino a un massimo del 15% del volume previsto dal piano per l'edilizia economica e popolare.

Sono destinate ad interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata e assoggettate alla preventiva formazione di piano per l'edilizia economica e popolare, nel rispetto dei seguenti indici:

$I_t = 1.00 \text{ mc/mq.}$

$H = 11.00 \text{ m.}$

$RC = 40\%$  della Sf di ciascun lotto edificabile.

L'indice fondiario dei singoli lotti e le soluzioni relative agli spazi di uso pubblico da riservare alla manovra e sosta dei veicoli ed al verde all'interno delle aree per l'edilizia economica e popolare saranno all'interno del piano per l'edilizia economica e popolare da formare.

La misura minima degli spazi di uso pubblico di cui al comma precedente è fissata in 4 mq. ogni 75 mc. di costruzione, esclusi gli spazi per la viabilità pubblica.



## capitolo III

# AREE A DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE INDUSTRIALE E/O COMMERCIALE, RICETTIVA E AGRICOLA

## Articolo 10

### AREE PER ATTIVITA' INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESISTENTI E CONFERMATE

Sono costituite dalle aree di pertinenza di unità produttive industriali e artigianali esistenti e confermate a tale disposizione dal P.R.G.C., comprensive anche delle eventuali aree di ampliamento o di completamento delle unità produttive esistenti. Su tali aree sono ammessi interventi tramite autorizzazione o concessione singola per interventi di manutenzione e adeguamento funzionale e di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti.

Sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo gli interventi che comportino la completa ristrutturazione con sostituzione dell'attività esistente.

All'interno di ciascuna attività produttiva esistente e/o prevista gli edifici possono essere adibiti ai seguenti usi:

- industria e artigianato, attività di stoccaggio e autotrasporto;
- uffici e attività espositive e di vendita, legati all'attività produttiva principale, in misura non superiore al 25% della superficie utile lorda complessiva; in tutti i casi le superfici utili lorde destinate ad attività espositive e di vendita non potranno superare i 100 mq. per ogni unità produttiva;
- mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;
- abitazione per il proprietario e/o il custode fino ad una superficie di 200 mq utili netti.
- inoltre negli interventi di manutenzione e di adeguamento funzionali degli edifici esistenti, nonché per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, nelle parti non oggetto di intervento, possono essere mantenute le destinazioni preesistenti, anche se difformi per dimensioni e proporzioni da quanto prescritto precedentemente.

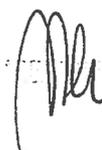
Negli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:

$D_c = 5.00 \text{ m.}$

$R_c = 40\%$

$U_f = 1.5 \text{ mq/mq.}$

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO MANUTENTIVA



H = 11.00 m. per gli edifici multipiano; libera per edifici ad un solo piano fuori terra e volumi tecnici.

- Devono essere previsti idonei spazi per parcheggio, verde e servizi aziendali per gli addetti alla produzione nella misura minima del 20% dell'area di pertinenza dell'unità produttiva ricadenti in fasce di rispetto, limitatamente alle destinazioni ammesse in tali fasce in cui all'articolo 19 delle presenti norme.
- Sono ammesse costruzioni in aderenza tramite convenzione tra i confinanti, ed unicamente tra gli edifici a destinazione produttiva.

Negli elaborati relativi alle richieste di autorizzazione a concessione edilizia devono essere indicati:

- le caratteristiche della attività produttiva, quali il tipo di produzione e il numero di addetti esistenti e previsti a seguito dell'intervento richiesto;
- l'ottemperanza degli impianti alle norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico e di scarichi delle acque e le relative attrezzature.

L'adeguamento e la realizzazione di tali attrezzature sono condizione per il rilascio dell'autorizzazione degli impianti.

## Articolo 11

### **AREE INDUSTRIALI DI RIORDINO E NUOVO IMPIANTO**

Sono costituite dalle aree destinate, mediante interventi organici di nuova edificazione, alla rilocalizzazione di insediamenti industriali e artigianali esistenti nel Comune nonché alla localizzazione di nuovo insediamenti industriali e artigianali. Tutti gli interventi in tali aree sono soggetti a Concessione Edilizia Convenzionata, eccetto quelle aree per cui il Comune ha già approvato, alla data della formazione della Variante Generale, lo strumento urbanistico esecutivo e le aree soggette a S.U.E. indicate nelle tavole 3Pa e 3Pb. Negli interventi edificatori devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:

Uf = 1 mq/mq. per ciascun lotto di intervento;

Rc = 50% per ciascun lotto di intervento;

H = 11.00 m. per edifici multipiano; libera per edifici a un solo piano fuori terra e volumi tecnici;

Dc = 5.00 m.

Devono essere previsti idonei spazi per parcheggi, verde e servizi aziendali nella misura minima del 20% del lotto; di tali spazi almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. Detti spazi possono comprendere anche parti delle aree in cui al presente articolo ricadenti in fasce di rispetto, limitatamente alle destinazioni ammesse in tali fasce, di cui all'articolo 19 delle presenti norme.

All'interno di ciascuna unità produttiva prevista gli edifici possono essere adibiti ai seguenti usi:

- Industria e artigianato;
- Magazzini e depositi al servizio dell'attività produttiva principale, in misura non superiore al 25% della superficie utile lorda complessiva;
- Alloggio del proprietario e/o del custode con un massimo complessivo di 200 mq. utili netti;
- Sono ammesse costruzioni in aderenza tramite convenzioni tra confinanti, ed unicamente tra edifici a destinazione produttiva;

Negli elaborati relativi alle richieste di autorizzazione a concessione edilizia devono essere indicati:

- Le caratteristiche dell'attività produttiva come tipo di produzione e il numero di addetti previsti dall'intervento richiesto;
- L'ottemperanza degli impianti alle norme vigenti in materia d'inquinamento atmosferico e di scarichi delle acque e le relative attrezzature.

L'adeguamento e la realizzazione di tali attrezzature sono condizione per il rilascio dell'autorizzazione all'uso degli impianti.

## Articolo 12

### **AREE PER AZIENDE AGRICOLE ED EDIFICI RURALI ESISTENTI NELL'ABITATO (Strálciato)**

## Articolo 13

### **AREE AGRICOLE**

Destinazione d'uso:

tutte le utilizzazioni a fini agricoli e silvo - pastorali con la ripartizione nelle grandi classi di terreni messi a cultura, pascoli, prati - pascoli permanenti, boschi, aziende agricole, allevamenti residenziali e quant'altro previsto dall'articolo 25 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e modificata e integrata con la legge regionale 20.05.80 n. 50.

Caratteristiche edificatorie e di intervento:

- If abitazioni rurali conformi al citato articolo 25 Legge 5.12.1977 n. 56.

Sono inoltre ammessi gli impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli singoli o associati purchè non nocive o moleste con le seguenti limitazioni:

- ' Rc = 40%
- Dc = pari all'altezza del fabbricato con un minimo di m. 5.00
- Ds = m. 6.00
- H = senza limite per edifici senza interpiano;
- m. 11.00 per edifici pluripiano;
- per l'abitazione del titolare e/o custode è ammessa una superficie massima di 200 mq. utili netti;
- la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi è stabilita in ragione del 20% della superficie fondiaria; quella per gli insediamenti commerciali è stabilita in ragione del 100% della superficie lorda nei fabbricati.

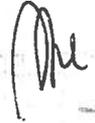
Non sono ammesse nuove stalle a meno di m. 150 dal limite della zone residenziali.

Non sono ammessi allevamenti di suini e porcilaie a meno di m. 300 dalle zone residenziali e a m. 150 da eventuali abitazioni esistenti.

E' vietata l'apertura nel centro abitato delle stalle attualmente inutilizzate, il Sindaco provvederà inoltre a stilare un elenco di stalle funzionanti che debbano entro il termine massimo anni 10 trasferirsi in zona esterna all'abitato.

E' comunque ammesso l'ampliamento del 20 % delle abitazioni esistenti; 25 mq. utili netti sono consentiti in ogni caso.

E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso esclusivo dell'attività agricola, ricovero attrezzi per la conduzione dei frutteti e dei vigneti con dimensione max di mq. 6.00, copertura a falda, con h. max di ml. 2.00 all'imposta della copertura e di ml. 3.00 al colmo della stessa, distacco minimo dai confini e dal ciglio delle strade ml. 6.00 per strutture verticali in muratura o legname con manto di copertura in laterizio con orditura in legno. Sono ammesse costruzioni a confine previa convenzione

IL RESPONSABILE DI  
  
CONSENTIVA

## Articolo 13.1

### **AREE AGRICOLE INTERSTIZIALI**

Sono le aree agricole intercluse o immediatamente adiacenti alle aree edificate ed edificabili definite dal Piano.

Nelle aree agricole interstiziali è ammessa, nell'osservanza delle eventuali specifiche limitazioni dettate dalla competente A.S.L., qualsiasi tipo di conduzione agricola del fondo e di opere di sistemazione del terreno e di irrigazione del medesimo, ma è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di struttura edilizia salvo le abitazioni rurali assentite nelle forme e nei modi di cui al precedente articolo 13.



## Capitolo V

### NORME PER GLI EDIFICI SORTI IN AREE AGRICOLE E ADIBITI A USI EXTRA-AGRICOLI

#### Articolo 14

#### **EDIFICI DI USO RESIDENZIALE EXTRA-AGRICOLO**

Destinazioni d'uso:

di norma residenziale con servizi ammessi quali volumi tecnici e ricoveri auto.

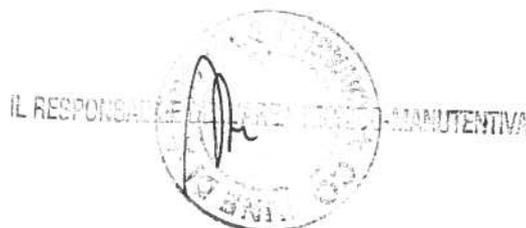
Sono ammesse le trasformazioni d'uso a fine agricolo. Sono ammesse le ristrutturazioni con ampliamento necessario al miglioramento degli impianti igienico-sanitario o al miglioramento funzionale delle stesse non eccedente il 20% della superficie utile netta esistente; 25 mq. di superficie utile netta sono comunque consentite.

#### Articolo 15

#### **EDIFICI ADIBITI AD USI EXTRA-AGRICOLI O EXTRA-RESIDENZIALI**

Sono confermate le destinazioni d'uso attuali, sono ammesse variazioni delle stesse solo per utilizzi a fini agricoli.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione funzionale.



## Capitolo VI

### NORME PER AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE GENERALE

#### Articolo 16

#### **AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E GENERALE**

Per la realizzazione delle opere comprese nel presente capitolo la concessione è subordinata alla stipulazione di convenzioni che contemplino le forme di utilizzo da parte della collettività e le modalità della loro gratuita cessione al Comune allo scadere del periodo previsto.

Tutte le costruzioni ed i manufatti di qualsiasi genere, dovranno avere un'altezza non superiore a ml. 15.00.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO MANUTENTIVA



## Capitolo VII

### RECINZIONI E DELIMITAZIONI DI PROPRIETA'

#### Articolo 17

#### **DELIMITAZIONI DI PROPRIETA' IN AREE INTERNE AGLI AZZONAMENTI**

Nelle aree interne agli azzonamenti previsti dal P.R.G.C. e comprese all'interno della delimitazione del centro abitato definito ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada, sono ammesse:

con esclusione delle aree definite dall'articolo 6 "Aree di Interesse Ambientale e Documentario";

- delimitazioni di proprietà per un'altezza massima di ml. 2.00, dei quali un massimo di cm. 50 di zoccolatura e sovrastante completamente in rete metallica, cancellata a altro materiale purchè a giorno sui fronti principali dei lotti prospettanti agli accessi verso strade pubbliche o private (schema A);
- sui fronti laterali dei lotti prospettanti spazi privati l'altezza massima consentita è di ml. 2.50 e può essere realizzata anche in muratura piena (schema B); per le aree definite dall'art. 6 "Aree di interesse Ambientale e Documentario";
- delimitazioni di proprietà per un'altezza massima di ml. 1.50, dei quali un massimo di cm. 20 di zoccolatura e sovrastante completamente in rete metallica, cancellata in altro materiale purchè a giorno, è ammessa la delimitazione di proprietà in siepe e sono vietate le cancellate in cemento prefabbricato;

Ds = ml. 1.50 dal ciglio stradale.

#### Articolo 18

#### **RECINZIONI**

Nelle aree esterne agli azzonamenti previsti dal P.R.G.C. e comprese all'interno della delimitazione del centro abitato definito ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada nonché le aree esterne a tale delimitazione, sono ammesse recinzioni per un'altezza massima di ml. 2.00 senza zoccolatura ed in rete metallica.

Ds = ml. 1.50 dal ciglio stradale per le aree all'interno della delimitazione del centro abitato definito ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada.

Ds = ml. 3.00 dal ciglio stradale per le aree all'interno della delimitazione del centro abitato definito ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada.

## Capitolo VIII

### NORME PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLE FASCE DI RISPETTO E NELLE ZONE VINCOLATE

#### Articolo 19

#### FASCE DI RISPETTO

Le fasce di rispetto dei nastri stradali nelle zone esterne agli azionamenti sono dimensionate secondo quanto previsto dal D.M. 1.04.1968 n. 1404 integrato dal D. Lgs. 30.04.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e s. m. e i.

In dette fasce è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali, sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonabili e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove, occorra, parcheggi pubblici.

Possono inoltre essere insediati a titolo precario impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati.

Nella zona di rispetto del cimitero con una profondità di m. 150 non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto viario possono essere autorizzati ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile netta esistente e comunque è sempre possibile aggiungere 25 mq. di superficie utile netta.

Detti ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura viaria da salvaguardare. Nelle fasce di rispetto possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

La fascia di rispetto delle opere di captazione dell'acquedotto comunale è di ml. 200 fissata dalle determinazioni geologiche sul sito in relazione al D.P.R. 24.05.1988 n. 236/1988.

All'interno di tale fascia valgono le prescrizioni contenute nel decreto sopracitato.

La fascia di rispetto del depuratore è fissata in ml. 100.

La fascia di rispetto del torrente Sizzone è di ml. 100 in apposita cartografia è stata individuato un tratto in cui detta fascia è stata ridotta del 50% in quanto esistente una difesa spondale in orografia dx.

All'interno è vietata l'edificazione.

La fascia di rispetto dei tralicci e degli elettrodotti ad alta tensione sono definite in esecuzione della Legge 13.12.1964 n. 1341 ed in particolare si estendono per 15.00 ml. da ambo i lati della proiezione orizzontale dell'asse della linea sul terreno.

L'edificazione è ammessa per le distanze d'uso conformi alla suddetta normativa e nel rispetto delle relative prescrizioni.

IL RESPONSABILE DELL'OPERA MANUTENTIVA

A circular stamp containing a handwritten signature in black ink. The signature appears to be 'Me' or similar. The stamp is partially obscured by the text 'IL RESPONSABILE DELL'OPERA MANUTENTIVA' which is printed across it.

## Articolo 20

### **BASSI FABBRICATI**

Per bassi fabbricati si intendono costruzioni aventi altezza dal piano cortile non superiore a ml. 2.60, calcolati sul confine, sono servizi pertinenziali sia alle residenze esistenti, che alle attività produttive. Detti fabbricati possono sorgere a confine e non costituiscono confrontanza e volume. La pendenza massima della falda non potrà essere superiore al 35%. Per quanto concerne l' eventuale onerosità dei bassi fabbricati si rimanda a specifica determinazione del Consiglio Comunale.

Prescrizioni tipologiche:

- la copertura dei bassi fabbricati dovrà essere a falde con manto in tegole di laterizio o similari, o con copertura piana.

5  
pl

## Articolo 21

### **AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO AMBIENTALE**

Sono quelle aree di rilevante interesse ambientale comprese all'interno della zonizzazione del Parco delle Baragge, regolate e normate dalla Legge Regionale n. 31 del 14.01.1992 che costituisce la Riserva Naturale Orientata delle Baragge.

Esse sono inedificabili.

Gli interventi sono regolati dall'articolo 6 della citata legge che recita:

Vincoli e permessi;

1. Sull'intero territorio della Riserva naturale orientata delle Baragge, oltre al rispetto delle leggi statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, è fatto divieto di:
  - a. aprire o coltivare cave di qualsiasi natura;
  - b. aprire nuove discariche;
  - d. esercitare l'attività venatoria e previsti dalla legge regionale 08 giugno 1989, n. 36, con particolare riferimento alle catture;  
alterare e modificare le condizioni naturali di vita degli animali;  
danneggiare o distruggere i vegetali di ogni specie o tipo, fatte salve le operazioni connesse alle attività agro - silvo - pastorali;
  - d. abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale o scientifico che sono definiti ed individuati dal Piano di cui all'Articolo 9;
  - e. danneggiare o distruggere i vegetali di ogni specie o tipo, fatte salve le operazioni connesse alle attività agro - silvo - pastorali
  - g. esercitare attività ricreative e sportive con mezzi meccanici fuori strada;
  - h. costruire nuove strade ed ampliare le esistenti, fatti salvi il collegamento della Superstrada pedemontana e le strade necessarie allo svolgimento delle attività agricole;
  - i. effettuare interventi di demolizione di edifici o di costruzione di nuovi edifici o strutture stabili o temporanee che possano alterare le caratteristiche ambientali e paesistiche dei luoghi;
2. Sull'intero territorio della Riserva naturale è comunque consentito:
  - a. svolgere le attività agricole e provvedere agli interventi funzionali migliorativi e di qualificazione delle attività stesse, interventi che

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO MANUTENTIVA



- dovranno essere previsti dal Piano di cui all'articolo 9;
- b. effettuare gli interventi tecnici finalizzati a raggiungere e conservare l'equilibrio faunistico ed ambientale previsti dalla Legge Regionale 08.06.1989, n. 36 e richiamati al comma 1, sub c) del presente articolo;
  - c. effettuare i tagli boschivi nei limiti consentiti e con le procedure previste dalla legge regionale 04.09.1979, n. 57;
3. Fino all'approvazione del Piano di cui all'articolo 9, ogni intervento di edificazione dello stato attuale dei luoghi è sottoposto a preventiva autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale.
4. Le norme relative al mantenimento dell'ambiente naturale sono previste dal Piano di cui al successivo articolo 9.
- La Riserva naturale orientata delle Baragge è oggetto di apposito Piano Naturalistico redatto ed approvato secondo le procedure richiamate all'articolo 25 della legge regionale 22.03.1990, n. 12.
- Il Piano Naturalistico deve contenere, oltre a quanto espressamente stabilito dall'articolo 7 della Legge Regionale n.57/1979, anche norme ed indirizzi relativi alla edificabilità ed all'uso del suolo: tali norme ed indirizzi sono prevalenti di eventuali norme deformi degli strumenti urbanistici comunali.

## Articolo 22

### **MODALITA' DI RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA**

La richiesta di concessione edilizia deve essere rivolta al Sindaco del Comune di Cavaglio d'Agogna dagli aventi titolo con le seguenti modalità:

1. Domanda in carta da bollo o apposito stampato bollato predisposto dall'Amministrazione e firmato da chi abbia titolo a richiedere, dal progettista, e nella quale deve espressamente risultare l'impegno alla osservanza delle leggi nazionali, delle leggi regionali, e delle norme locali che disciplinano la materia edilizia, urbanistica e i titoli di godimento di proprietà. Deve inoltre risultare l'impegno a comunicare la data di inizio lavori prima di porvi mano unitamente al nome del Direttore dei Lavori, del responsabile di cantiere e dell'impresa esecutrice delle opere.  
L'avente titolo si deve inoltre impegnare a comunicare le eventuali variazioni di intestazione e/o di conduzione delle opere entro giorni otto dal verificarsi dell'eventualità detta domanda deve contenere una descrizione sommaria delle opere e dei principali materiali da utilizzare.
2. Stralcio in copia fotostatica della parte di tavola di P.R.G.C. riguardante la zona oggetto della richiesta.
3. Planimetria nella scala delle mappe catastali disponibili estesa ad un raggio di almeno metri 100 in ogni direzione del lotto interessato.
4. Scheda tecnica contenente tutti i dati tecnici e dalla quale risulti il rispetto degli standard urbanistici con il confronto tra quanto prescritto e quanto proposto quali densità edilizia, volume, superficie, altezze, rapporti, area a parcheggio, area a verde privato, distanze dalle strade, distanze da altri fabbricati.
5. Piante di ogni piano compresi sottotetti in scala non inferiore a 1:100 ed adeguatamente quotate.
6. Prospetti di tutte le fronti in scala non inferiore a 1:100.
7. Sezioni in numero sufficiente a definire interamente l'opera in scala non inferiore a 1:100 e adeguatamente quotata.
8. Planimetria completa del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'inserimento del fabbricato oggetto di intervento, degli altri eventuali fabbricati esistenti sul medesimo e su lotti adiacenti e le distanze degli stessi, dai confini e dalle strade.  
Deve inoltre risultare la localizzazione dell'area a parcheggio, del verde privato e degli eventuali vincoli di P.R.G.C..



9. Descrizione sommaria degli impianti e la documentazione richiesta dalle vigenti norme in tema di coibentazione termica e risparmio energetico.
10. Qualora la richiesta interessi interventi su fabbricati esistenti, dovrà essere allegata una esauriente documentazione fotografica.
11. Qualora la richiesta interessi interventi su fabbricati esistenti dovranno essere allegate, oltre alla documentazione di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, le piante di ogni piano compresi i sotterranei e il sottotetto, i prospetti di tutte le fronti e le sezioni ove siano sovrapposti lo stato iniziale e finale con la coloritura in colore giallo delle parti da demolire e in colore rosso delle parti da costruire.

## Articolo 23

### **INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE E RELATIVA DOCUMENTAZIONE**

Sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:

- a. L'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo aperto di veicoli e merci in genere, e quelli per baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione.
- b. La manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari.
- c. La trivellazione di pozzi per lo sfruttamento de falde acquifere, escluse quelle minerali e termali.
- d. La sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti.
- e. Le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e aeriformi, nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purchè tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio.
- f. Le coperture pressostatiche per attrezzature sportive.

La richiesta di autorizzazione deve essere rivolta al Sindaco del Comune di Cavaglio d'Agogna dagli aventi titolo con le seguenti modalità:

1. Domanda in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiedere, dal progettista se la richiesta riguarda opere di manutenzione straordinaria, e dal responsabile della realizzazione delle opere.

Detta domanda deve contenere una descrizione sommaria delle opere da realizzare e dei materiali da impiegarsi. Deve inoltre risultare la dichiarazione del proprietario che le opere non richiedono il rilascio dell'immobile da parte del conduttore e l'impegno alla conservazione dell'attuale destinazione d'uso.

2. Planimetria in scala non inferiore a 1:2000 per la localizzazione dell'intervento;
3. Eventuali elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti.

Per quanto attiene al taglio dei boschi vale la procedura di autorizzazione prevista agli art. 12, 13, 14, 15 della Legge Regionale n. 57 del 04.09.1978.



## Articolo 24

### **NORME TRANSITORIE**

L'eventuale entrata in vigore di dispositivi legislativi statali o regionali che modifichino aspetti procedurali, atti amministrativi o parametri di valore sovracomunale contemplati nel presente articolato, sarà recepita automaticamente dal presente dispositivo normativo senza che il fatto comporti il ricorso ad una variante del P.R.G.C..

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO MANUTENTIVO



COMUNE DI LENTINI (SR)

