

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA di CUNEO**

**COMUNE di BORGOMALE**

**VARIANTE PARZIALE N°7**  
**AL P.R.G.I**

(Art. 17 comma 5 L.R. n° 56/77 e s.m.i.)

**PROGETTO DEFINITIVO**

elaborato:

**NORME DI ATTUAZIONE**  
**- TESTO INTEGRATO -**

committente:

**COMUNE DI BORGOMALE**

inquadramento territoriale

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO  
A.S.L. CN2

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista  
Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

COMUNITA' MONTANA  
ALTA LANGA

aggiornamento cartografia

atti amministrativi

n. delibera

adozione

esecutivita'

pubblicazione

progetto preliminare

controdeduzioni

progetto definitivo

TITOLO I.....	4
DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Art. 1) Prescrizioni operative del P.R.G. ....	4
Art. 2) Elaborati del P.R.G. ....	5
Art. 3) Varianti e revisioni del P.R.G. ....	9
TITOLO II.....	11
ATTUAZIONE DEL P.R.G. ....	11
Art. 4) Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.....	11
Art. 5) Procedure per la formazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) 13	
Art. 6) Il Programma di Attuazione .....	14
Art. 7) Concessioni ed autorizzazioni.....	15
Art. 7 bis ) - Intervento edilizio diretto .....	18
Art. 8) Condizioni per il rilascio di concessioni .....	19
Art. 9) Abitabilità ed usabilità delle costruzioni .....	20
Art. 10) Parametri Urbanistici.....	21
Art. 11) Parametri edilizi .....	21
Art. 12) Definizioni urbanistiche ed edilizie.....	25
Art. 13) Applicazione degli indici.....	26
TITOLO III.....	27
CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO.....	27
Art. 14) Suddivisione del territorio in base alle destinazioni d'uso del suolo.....	27
Art. 15) Aree destinate a standards urbanistici .....	28
Art. 16) Variazioni delle destinazioni specifiche .....	30
Art. 17) Aree destinate ad usi residenziali .....	31
Art. 18) Caratteristiche edificatorie nelle aree e sugli edifici di interesse ambientale o ricadenti in zone di Centro Storico .....	34
Art. 19) Operatività nelle aree a capacità insediativa esaurita ricadenti nelle perimetrazioni dei Centri Abitati.....	35
Art. 20) Operatività nelle aree di completamento e/o di nuovo impianto .....	37
Art. 21) Aree ed edifici di interesse turistico .....	38
Art. 22) Aree destinate ad impianti produttivi .....	41
Art. 23) Aree destinate ad uso agricolo.....	44
Art. 24) Caratteristiche edificatorie nelle aree ad uso agricolo.....	48
Art. 24 bis) – Nuclei frazionali rurali.....	49
Art. 25) Aree di tutela ambientale.....	52
Art. 26) Aree destinate alla viabilità - Fasce e distanze di rispetto .....	53
Art. 27) Aree di rispetto .....	55
Art. 28) Distanze da fiumi, torrenti, laghi e canali.....	56
Art. 29) Aree di vincolo idrogeologico e zone boscate.....	57
Art. 29 bis) - Rischio idrogeologico.....	57
<b>Art. 29 ter) Qualificazione energetico-ambientale degli edifici</b> .....	61
<b>Art. 29 quater) Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali</b> .....	61
<b>Art. 29 quinquies) Vincoli</b> .....	63
TITOLO IV.....	65
TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.....	65
Art. 30) Norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	65
Art. 31) Tipi di intervento consentiti .....	65
Art. 32) Manutenzione ordinaria.....	65
Art. 33) Manutenzione straordinaria.....	66
Art. 34) Interventi di restauro conservativo e risanamento conservativo.....	66
Art. 35) Interventi di ristrutturazione edilizia .....	66
Art. 35 bis) - Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	67
Art. 36) Edifici da demolire .....	67
Art. 37) Interventi di nuova costruzione in aree prive di strumento urbanistico esecutivo. ....	67
Art. 38) Interventi di nuova costruzione in aree dotate di strumento urbanistico esecutivo .	68
Art. 39) Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto .....	68
Art. 40) Ampliamento degli edifici esistenti.....	68
Art. 41) Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona .....	68

Art. 42) Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale.....	69
TITOLO V .....	70
NORME FINALI E TRANSITORIE .....	70
Art. 43) Sottotetti abitabili .....	70
Art. 44) Bassi fabbricati.....	71
Art. 45) Norme transitorie.....	71
Art. 46) Requisiti di abitabilità .....	71
Art. 47) Deroghe.....	71
Art. 48) Domanda di concessione .....	72
Art. 49) Tipologie edilizie.....	72
Art. 50) Eliminazione delle barriere architettoniche .....	73
Art. 51) Recepimento modifiche legislative in campo urbanistico .....	73

**Le parti inserite con la presente Variante Parziale n.7 sono riportate in  
grassetto**

TITOLO I  
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1) Prescrizioni operative del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale dei Comuni di Benevello, Borgomale, Bosia e Castino, disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni topograficamente e normativamente definite che comprendono sia l'individuazione delle aree inedificabili sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti e in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltreché i principali tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione secondo quanto determinato dall'art. 13 della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56, secondo comma e seguenti, oltreché quelli in attuazione dell'art. 31 della Legge 5.8.1978, n. 457.

Art. 2) Elaborati del P.R.G.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

Allegato 1: Relazione Tecnica illustrativa del Piano Regolatore Generale Preliminare

Allegato 2: Relazione alle osservazioni presentate al Piano Regolatore Generale Preliminare

Allegato 3: Relazione Tecnica illustrativa al Piano Regolatore Generale

TAV. 1	– Inquadramento territoriale nel Comprensorio Alba-Bra	Scala 1:350.000
TAV. 2	– Inquadramento territoriale	“ 1: 25.000
TAV. 3	– Tavola geologica	“ 1: 25.000
TAV. 4	– Vincolo idrogeologico	“ 1: 25.000
TAV. 5	– Curve di livello	“ 1: 10.000
TAV. 6	– Uso del suolo	“ 1: 10.000
TAV. 7	– Infrastrutture e servizi pubblici	“ 1: 10.000
TAV. 8	– Viabilità	“ 1: 10.000
TAV. 9 1.1	– Destinazioni d’uso Comuni di Benevello e Borgomale – PIANO TERRENO	“ 1: 2.000
TAV. 9 1.2	– Destinazioni d’uso Comuni di Benevello Borgomale – PIANO PRIMO	“ 1: 2.000
TAV. 9 1.3	– Destinazioni d’uso Comune di Benevello - PIANO TERRENO	“ 1: 1.000
TAV. 9 1.4	– Destinazioni d’uso Comune di Benevello - PIANO PRIMO	“ 1: 1.000
TAV. 9 2.1	– Destinazioni d’uso Comune di Borgomale - PIANO TERRENO	“ 1: 1.000
TAV. 9 2.2	– Destinazioni d’uso Comune di Borgomale - PIANO PRIMO	“ 1: 1.000
TAV. 9 3.1	– Destinazioni d’uso Comune di Bosia - PIANO TERRENO	“ 1: 1.000
TAV. 9 3.2	– Destinazioni d’uso Comune di Bosia - PIANO PRIMO	“ 1: 1.000
TAV. 9 4.1	– Destinazioni d’uso Comune di Castino	

	- PIANO TERRENO	“ 1: 2.000
TAV. 9 4.2	– Destinazioni d’uso Comune di Castino	
	- PIANO PRIMO	“ 1: 2.000
TAV. 9 4.3	– Destinazioni d’uso Comune di Castino	
	- PIANO TERRENO	“ 1: 1.000
TAV. 9 4.4	– Destinazioni d’uso Comune di Castino	
	- PIANO PRIMO	“ 1: 1.000
TAV. 10 1	– Tavola di Piano Regolatore Generale Preliminare	“ 1: 10.000
TAV. 10 2	– Tavola di Piano Regolatore Generale	“ 1: 10.000
TAV. 11 1	– Infrastrutture e servizi pubblici Comuni di Benevello e Borgomale	“ 1: 2.000
TAV. 11 2	– Infrastrutture e servizi pubblici Comune di Borgomale	“ 1: 1.000
TAV. 11 3	– Infrastrutture e servizi pubblici Comune di Bosia	“ 1: 1.000
TAV. 11 4	– Infrastrutture e servizi pubblici Comune di Castino	“ 1: 2.000
TAV. 12 1	– Tavola di Piano Comune di Benevello	“ 1: 5.000
TAV. 12 2	– Tavola di Piano Comune di Borgomale	“ 1: 5.000
TAV. 12 3	– Tavola di Piano Comune di Bosia	“ 1: 5.000
TAV. 12 4	– Tavola di Piano Comune di Castino	“ 1: 5.000
TAV. 13 1	– Tavola di Piano Comuni di Benevello e Borgomale	“ 1: 2.000
TAV. 13 2	– Tavola di Piano Comune di Borgomale	“ 1: 1.000
TAV. 13 3	– Tavola di Piano Comune di Bosia	“ 1: 1.000
TAV. 13 4	– Tavola di Piano Comune di Castino	“ 1: 2.000
TAV. 14 1	– PIANO PARTICOLAREGGIATO - Centro Storico Comune di Benevello	Scala 1: 1.000
TAV. 14 2	– PIANO PARTICOLAREGGIATO - Centro Storico Comune di Borgomale	“ 1: 1.000
TAV. 14 3	– PIANO PARTICOLAREGGIATO - Centro Storico Comune di Bosia	“ 1: 1.000

TAV. 14 4 – PIANO PARTICOLAREGGIATO -

Centro Storico Comune di Castino

“ 1: 1.000

Allegato 4: Norme tecniche di attuazione

In seguito alle Controdeduzioni alle proposte di modifica della Variante Relativa al Territorio Comunale di Borgomale ( parere della DRPGU pratica n. A 20733) fanno altresì parte del Piano i seguenti elaborati che riportano la dicitura :

Adeguamento al parere della DRPGU n. A20733

Progetto Definitivo

- Relazione Illustrativa Adeguata
- Norme di Attuazione Adeguate
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Relativa al Territorio Comunale di Borgomale
- Tav.2 Adeg “ Tavola di Piano” scala 1: 5.000
- Tav.3B Adeg” Tavola di Piano “ scala 1: 2.000
- Relazione Geologico Tecnica Generale
- Tav.1- Geolitologica scala 1:10.000
- Tav.2- Geomorfologica dei dissesti della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore scala 1: 10.000
- Tav.3 -Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1: 10.000
- 

La Variante n° 6 al P.R.G.C. ( Variante Parziale ) comprende i seguenti elaborati :

- Relazione Illustrativa
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare
- Norme di Attuazione - Testo integrato
- Relazione in merito alla congruità acustica delle scelte di piano introdotte con la Variante Parziale n°. 6
- Tav.3/V6 “LOCALITA'MANERA-BRICCO-MONTEMARINO” scala 1:2000

**La Variante n° 7 al P.R.G.C. (Variante Parziale) comprende i seguenti elaborati:**

- **Relazione Illustrativa**
- **Valutazione Ambientale Strategica - Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS –Controdeduzioni del Comune;**
- **Norme di Attuazione - Testo integrato**
- **Relazione di compatibilità acustica;**
- **Tavola 2 "Tavola di Piano" scala 1:5000;**
- **Tavola 3A "Tavola di Piano LOCALITA' MANERA – BRICCO – MONTEMARINO" scala 1:2000;**
- **Tavola 3B "Tavola di Piano NUCLEO CENTRO STORICO E CONCENTRICO" scala 1:2000.**



### Art. 3) Varianti e revisioni del P.R.G.

Ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56, il P.R.G. è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni e comunque in occasione della revisione del Piano Territoriale.

Con l'approvazione del Piano Territoriale, il P.R.G. è adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali da esso indicate.

Le varianti per l'adeguamento ai Piani vigenti e la revisione periodica, di cui al 1° comma del precedente articolo, non sono soggette ad autorizzazione preventiva e sono adottate dal Consiglio Comunale secondo le norme di cui ai commi 6°, 8°, e 10° dell'art. 15 della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56, e successive modifiche ed integrazioni, in tale caso non è richiesta la deliberazione programmatica.

Norme e prescrizioni del P.R.G. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili, fatte salve le applicazioni delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale 5.12.1977, n.56.

Non costituiscono Variante al P.R.G. vigente:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio;
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle Infrastrutture, agli spazi ed alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo;
- d) le modificazioni del tipo di Strumento Urbanistico Esecutivo specificatamente imposto dal Piano Regolatore Generale, ove consentito dalla legge;
- e) le determinazioni di assoggettare porzioni di territorio alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, e le delimitazioni delle stesse;
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore Generale abbia espressamente escluso tale possibilità, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici esercizi.

Le modificazioni del Piano Regolatore Generale, di cui al precedente comma, sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare soggetta al solo controllo di legittimità; la deliberazione medesima è trasmessa, contestualmente all'invio al Comitato Regionale di Controllo, alla Regione, cui è data facoltà di annullarla, con Delibera motivata della Giunta Regionale da assumersi nel termine perentorio di 120 giorni dal ricevimento della deliberazione del Comune.

TITOLO II  
ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 4) Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le norme degli artt. 7 e 8 delle presenti Norme.

Il Piano Regolatore Generale può definire le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui la concessione è subordinata alla formazione e alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Ove non definite dal Piano Regolatore Generale, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione del programma di attuazione, o con specifiche deliberazioni consiliari, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al Piano Regolatore Generale.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) – i piani particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (P.P.)
- 2) – i piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni (P.E.E.P.)
- 3) – i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457
- 4) – i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.)
- 5) – i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica, di cui all'art. 47 della legge 5.12.1977 n. 56.

L'operatività nel tempo e nello spazio dei Piani Regolatori Generali, nonché dei loro strumenti urbanistici esecutivi è definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del Programma di Attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed

eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di Piano Particolareggiato vigente.

Art. 5) Procedure per la formazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.)

I Comuni sono tenuti ad adottare un Programma Pluriennale di Attuazione delle previsioni del P.R.G. secondo quanto stabilito dall'art. 33 della L.R. 5.12.1977, n. 56, e dare avviso mediante affissione nell'Albo Pretorio del Comune stesso dell'avvio delle procedure per la formazione del P.P.A. specificando mediante delibera:

- a) il termine per la presentazione delle domande di partecipazione all'attuazione del P.R.G. nell'arco di validità del programma
- b) la durata dell'arco di validità del programma non superiore a 5 anni e non inferiore a 3
- c) le eventuali indicazioni di priorità nell'attuazione del P.R.G.

L'inoltro delle domande di cui al punto a) non costituisce titolo per l'inclusione nel programma di attuazione degli interventi proposti, ma ha lo scopo di rendere nota all'Amministrazione la volontà del richiedente.

#### Art. 6) Il Programma di Attuazione

Il Programma di Attuazione ha i contenuti espressi dall'art. 34 della L.R. 5.12.1977, n. 56, è costituito dagli elaborati di cui all'art. 35 e viene adottato e approvato secondo le procedure dell'art. 37 della medesima Legge e secondo l'art. 13 della Legge 28.1.1977, n. 10.

Sono comunque richiamati i disposti di cui alla Legge Regionale dell'1.8.1982.

## Art. 7) Concessioni ed autorizzazioni

I proprietari o gli aventi titolo devono chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc. purché compatibili con le norme stabilite dal titolo III delle presenti Norme; per la utilizzazione delle risorse naturali salvo le modificazioni delle colture agricole in atto e per la manutenzione degli immobili fatte salve le esclusioni di cui al successivo punto b) ultimo comma del presente articolo.

Si richiamano i disposti degli artt. 48 (concessioni relative ad insediamenti industriali e di attività produttive), dell'art. 49 (caratteristiche e validità della concessione) nonché degli artt. 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche e reinterri per attività estrattive) e 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) della L.R. 5.12.1977, n. 56, che si intendono integralmente riportati.

In particolare sono soggette a concessione le opere qui di seguito elencate:

- a) nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione degli edifici o nuova costruzione di vani nel sottosuolo, demolizioni parziali o totali
- b) restauro, risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente e ristrutturazione edilizia secondo gli interventi di recupero definiti nei punti c) d) e) dell'art. 31 della Legge 5.8.1978, n. 457
- c) variazione delle destinazioni d'uso delle costruzioni in genere
- d) collocamento, costruzione, modifiche e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio
- e) scavi e movimenti terra a carattere permanente, discariche e reinterri
- f) sistemazione di aree per il pubblico destinate a parchi, giardini, impianti sportivi e altre attrezzature all'aperto
- g) recinzioni e sistemazioni di giardini o prati, asserviti ad edifici o manufatti interessati da interventi oggetto di concessione o autorizzazione
- h) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti e accessi pedonali e carrabili ed esecuzione di opere di urbanizzazione

primaria e secondaria secondo quanto disposto dall'art. 51 della L.R. 5.12.1977, n. 56

- i) apertura ed ampliamento di cave e torbiere, sfruttamento di falde acquifere minerali e termali
- l) costruzioni prefabbricate di qualsiasi genere, anche a carattere provvisorio escluse quelle indicate dai successivi punti a) del quarto comma e d) del quinto comma del presente articolo
- m) costruzioni temporanee ad uso abitazione e non, e campeggi
- n) ogni altra opera non richiamata ai commi seguenti.

La concessione ha durata di un anno dalla data del rilascio; i lavori devono essere ultimati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio dei lavori.

Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere, che non si riducano all'impianto di cantiere, alla esecuzione di scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco le seguenti opere:

- a) l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere e quelli per baracche e tettoie temporanee destinati ad usi diversi dall'abitazione
- b) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari secondo quanto definito dall'art. 31 della Legge 5.8.1978, n. 457 comprese le tinteggiature, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni
- c) i tagli dei boschi nei terreni non soggetti a vincolo idrogeologico o non istituiti o individuati quali parchi naturali, riserve naturali o aree attrezzate, esclusi i tagli di pioppi o di altre colture industriali del legno derivanti da impianti artificiali, dei frutteti e di altre colture agrarie, i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione; i diradamenti, le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole, nonché il taglio dei singoli alberi non costituenti il bosco, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale o paesaggistico
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere escluse quelle minerali o termali
- e) la sosta prolungata o continuativa di case mobili, di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti in aree non destinate al campeggio



- f) la modifica, la rimozione o il nuovo impianto di stemmi, targhe, insegne pubblicitarie luminose e no, decorazioni, addobbi esterni, verande, tende da sole, cartelloni o materiali pubblicitari
- g) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive
- h) “le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché all’igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio”.  
Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:
  - a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli
  - b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici, comprese le opere necessarie all’allacciamento ai pubblici servizi
  - c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario
  - d) le costruzioni di baracche nell’area di cantiere nel corso della costruzione degli edifici.

Art. 7 bis ) - Intervento edilizio diretto

Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività edificatoria sui singoli lotti od immobili subordinato al rilascio della Concessione e/o Autorizzazione Edilizia secondo i disposti della Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della Legge 28.01.1977, n. 10, della Legge 5.08.1978, n. 457, della Legge 28.05.1985, n. 47 e della L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Non sono soggette a Concessione né ad Autorizzazione le OPERE INTERNE alle costruzioni che non siano in contrasto con gli Strumenti Urbanistici adottati od approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'art. 2 del D.M. 02.04.1968, pubblicato dalla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16.04.1968, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento delle pareti interne o di parti di esse.

Nel caso in cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione che descriva le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti ai sensi art. 26 della Legge 28.02.1985, n. 47.

## Art. 8) Condizioni per il rilascio di concessioni

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della Legge 28.01.1977, n. 10, per la concessione gratuita e quelli di cui all'art.7 per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con delibera del Consiglio Comunale a norma degli atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6 e 10 della Legge 28.01.1977, n. 10 e non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28.01.1977, n. 10.

Qualora la Concessione non venga utilizzata in conseguenza di annullamento d'ufficio o giurisdizionale, il Comune che abbia percepito il contributo, previsto dai succitati articoli, è tenuto a farne restituzione all'avente diritto.

Il Comune deve effettuare il rimborso senza interessi entro 60 giorni da quando gli viene fatta richiesta mediante lettera raccomandata o notificazione; trascorso inutilmente il termine predetto, decorrono a favore dell'avente diritto gli interessi di mora al tasso legale.

In ogni caso le condizioni apposte alle Concessioni devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto d'impegno unilaterale accettato dal Comune. La Concessione, in casi di particolare complessità degli interventi previsti, può essere subordinata alla stipula di una convenzione, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Ai sensi della L.R. 09.08.1989, n. 45, il rilascio di Concessione Edilizia per nuove edificazioni all'esterno di aree perimetrate è condizionato alla presentazione, con il progetto, di Perizia Geologica che verifichi l'assenza di situazioni geologiche critiche e che ammetta, quindi, l'edificabilità del suolo.

In ogni caso per gli interventi ricadenti all'interno degli ambiti individuati dalla Relazione Geotecnica, per i quali siano stati accertati rischi probabili, dovranno essere realizzate contestualmente alle opere edilizie in progetto ed alle opere di difesa eventualmente colà individuate.

### Art. 9) Abitabilità ed usabilità delle costruzioni

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni, le ristrutturazioni di edifici preesistenti, compresi anche gli edifici per cui si richiede il cambiamento di destinazione d'uso, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco.

Il rilascio dell'autorizzazione, di cui al precedente comma, è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione
- b) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- c) che la costruzione sia conforme al progetto approvato
- d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio armato e semplice
- 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, antisismiche e in genere di sicurezza delle costruzioni.

Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Sanitario secondo le rispettive competenze.

#### Art. 10) Parametri Urbanistici

- a) Superficie territoriale – S.T.:  
comprende tutta l'area oggetto di un intervento urbanistico esecutivo con la sola esclusione delle aree bagnate (fiumi, torrenti);
- b) Superficie fondiaria – S.F.:  
è la superficie al netto delle aree destinate alla viabilità, ed agli spazi pubblici, esistenti o previsti, ma comprendente le aree delle fasce di rispetto (stradale, fluviale, cimiteriale);
- c) Indice di edificabilità territoriale – I.T.:  
è il volume massimo consentito per ogni mq di superficie territoriale;
- d) Indice di edificabilità fondiaria – I.F.:  
è il volume massimo consentito per ogni mq di superficie fondiaria.

#### Art. 11) Parametri edilizi

- a) Superficie coperta – S.C.:  
si ottiene dalla proiezione orizzontale sul lotto del massimo perimetro esterno dell'edificio, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.  
Sono esclusi dal computo i balconi, i cornicioni, le logge aperte non coperte se hanno sporgenza non superiore a m. 1.50; le pensiline di ingresso se non superano 10 m<sup>2</sup> di superficie, le parti di edificio completamente sotterranee, le autorimesse o i locali interrati per almeno  $\frac{3}{4}$  della loro altezza lorda, purché interamente coperti da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere.
- b) Rapporto di copertura – R.C.:  
si ottiene dal rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria
- c) Superficie Utile Lorda – S.U.L.:  
è la somma della superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati, misurate al perimetro esterno, compresi i porticati, le tettoie, i balconi e le logge.
- d) Superficie utile – S.U.:  
è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni, le superfici comprese negli sguinci e sovrastrutture tecniche; escluse altresì le superfici destinate ad autorimesse, deposito, impianti nei seguenti casi:
  - 1) per le abitazioni unifamiliari fino a un massimo di 30 mq.
  - 2) per abitazioni bifamiliari o plurifamiliari fino ad un massimo di 25 mq. per ogni unità di alloggio.

Per edifici a destinazione agricola sono altresì da escludersi le costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento.

e) Volume – V:

si ottiene moltiplicando l'altezza media dell'edificio per la superficie convenzionale.

L'altezza media si calcola dividendo la somma della superficie di tutte le fronti misurate all'intradosso dell'ultimo solaio e la somma delle lunghezze delle fronti stesse.

La superficie utile convenzionale è la superficie individuata dal perimetro esterno dell'edificio.

Nel caso di edifici a piani sfalsati o a sporti continui il calcolo del volume va eseguito per singoli piani.

Il volume è riferito al solido emergente dal terreno naturale o sistemato, se più basso, secondo il progetto approvato.

Nel calcolo del volume sono da conteggiare le eventuali porzioni emergenti dai piani seminterrati degli edifici ed i bassi fabbricati, qualora a sistemazione avvenuta emergano dal terreno in misura superiore al ml. 1,50, misurate nel punto più basso del piano di campagna.

Nel caso in cui l'ultimo solaio sia inclinato (sottotetti, abitabili), al volume determinato moltiplicando l'altezza media per la superficie convenzionale dovrà aggiungersi il volume del solido racchiuso tra il perimetro esterno, murature comprese, del sottotetto, l'intradosso del solaio di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura, rientrando tuttavia nella volumetria i vani con almeno due dei seguenti requisiti:

- accessibilità da scale con pendenza inferiore a 45 gradi;
- altezza massima superiore a ml 2,00 per i sottotetti di copertura piana, a metri lineari 2,70 per i sottotetti di copertura a falde;
- presenza di una finestra di dimensioni superiori a  $m^2$  0,30 per ogni locale.

f) Piani fuori terra – P.F.T.:

si considerano piani fuori terra tutti quelli per i quali l'intradosso del solaio di copertura emerga per più di mt. 1.80 dal piano di campagna o dal piano del marciapiede.

g) Altezza – H.:

l'altezza del fronte verso strada di accesso è uguale alla differenza tra la quota massima dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili e la quota del marciapiede stradale.

Per fronte verso strada di accesso s'intende il fronte prospiciente la viabilità principale pubblica o privata dalla quale si distacca l'accesso privato alla costruzione.

Nell'ipotesi in cui la sommità o linea del cornicione sia più alta dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali abitabili, l'altezza di cui al primo comma della presente lettera è data dalla differenza tra la quota massima del bordo superiore di gronda e quella del marciapiede stradale.

L'altezza del fronte verso la strada di accesso si calcola facendo riferimento, a seconda dei casi, alla quota del marciapiede di facciata se l'edificio affaccia direttamente sulla sede stradale o a quella del profilo del terreno sistemato se l'edificio non si affaccia direttamente sulla sede stradale.

L'altezza degli altri fronti è uguale alla differenza tra la quota massima dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali abitabili e la corrispondente quota del profilo del terreno sistemato.

Se il fronte è dotato di marciapiede l'altezza del fronte stesso è data dalla differenza tra la quota di cui al primo comma e la quota del marciapiede.

Se la costruzione è "a schiera" o "a terrazza", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che questi ultimi siano individuati dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a metri lineari 6,00.

Il profilo del terreno sistemato non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, eccedere in sbancamento i metri lineari 3,00 ed in riporto metri lineari 2,00.

Detti interventi sul terreno sono ammissibili solo quando siano giustificati dalla configurazione fisica originaria dello stesso e sono comunque vietate modifiche artificiali con riporti di terreno in zone a morfologia piana.

Nel caso di sottotetto abitabile la quota per la determinazione dell'altezza del fronte è quella della linea di intersezione di cui al primo comma.

Per le costruzioni sul terreno in declivio sono ammesse strutture a gradoni purché aderiscano al terreno e siano contenute entro un piano parallelo al pendio naturale del terreno stesso posto all'altezza massima consentita.

Tra il muro di sostegno a monte e a valle della costruzione e la costruzione stessa dovrà essere mantenuta una distanza minima di metri lineari 5,00.

In caso contrario per i muri a valle l'altezza sarà misurata a partire dal piede del muro.

Le altezze dei muri di sostegno non potranno essere in ogni caso superiori a metri lineari 3,50 salvo casi particolari in cui l'altezza verrà stabilita previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale. Per i muri che verranno edificati a ridosso di strade comunali o provinciali o comunque in particolari zone in cui occorre salvaguardare il paesaggio, è facoltà della Commissione Edilizia Comunale di richiedere che l'esecuzione del muro avvenga con paramento esterno faccia a vista eseguita in pietra locale e/o laterizio lavorati a corsi regolari o irregolari.

h) Distanza – D:

significa il minimo distacco che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti o dal confine.

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi aperti o chiusi, cornicioni e logge se aggettanti più di ml. 1,50 dalla parete.



## Art. 12) Definizioni urbanistiche ed edilizie

Ciglio della strada: è la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Destinazione d'uso: è il complesso di usi o di funzioni ammesso per un'area o un edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o secondaria la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale; eventuale od annessa, la funzione non principale che non rientrando nel precedente gruppo, non è in contrasto con la destinazione principale ed è quindi consentita.

In particolare, facendo specifico riferimento alle destinazioni d'uso residenziali si può distinguere:

- 1) principale: che caratterizza la destinazione d'uso (soggiorni, cucine, stanze da letto, bagni, corridoi, ingressi, scale)
- 2) complementare: che concorre all'organicità, funzionalità e autosufficienza (atrii di ingresso, cantine, soffitte, autorimesse, lavanderie, impianti tecnologici)
- 3) annessa o eventuale: che contribuisce a migliorare la funzionalità dell'edificio in relazione alle esigenze locali (balconi, terrazzi, giardini).

Distanza di protezione dalle strade: è la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio stradale a protezione della strada, a norma del D.M. 1° aprile 1968, n. 1404 (escluse le strade vicinali, carrabili e di bonifica). Si applica fuori dal perimetro dei centri abitati e dagli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici; essa si applica in zona agricola in quanto l'edificazione in tali zone non costituisce insediamento.

Fabbricato accessorio: si dicono accessori quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale. La concessione od autorizzazione alla loro edificabilità deve avvenire contestualmente al fabbricato principale o a servizio di un fabbricato esistente.

Fronte di un edificio: si dice fronte di un edificio il tratto appariscente di esso rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo "ingombro visuale", indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di un fronte è la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.

### Art. 13) Applicazione degli indici

Ai fini della determinazione dei volumi edificabili gli indici sono applicati nel seguente modo:

- 1) per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso a mezzo di concessione singola in aree di completamento e di nuovo impianto, il volume edificabile si ottiene moltiplicando l'indice fondiario dell'area per la superficie fondiaria oggetto di intervento
- 2) per gli interventi di nuova costruzione in aree di completamento o nuovo impianto a mezzo di piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) o piani esecutivi convenzionati (P.E.C.), il volume edificabile si ottiene moltiplicando l'indice territoriale per la superficie territoriale dell'area in oggetto. Ove, a norma dell'art. 4, quinto comma, l'Amministrazione Comunale abbia proceduto alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento, la quantità di volume edificabile di cui al comma precedente si intende applicata a ogni comparto costituente l'area interessata.
- 3) per gli interventi in aree destinate ad attività agricole: i volumi edificabili, compresa la modifica di destinazione d'uso di strutture esistenti, per residenza al servizio dell'attività agricola si ottengono moltiplicando gli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria dell'area in oggetto.

Gli interventi di restauro, ristrutturazione e risanamento sono regolati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.

Gli interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto sono regolati con piano particolareggiato subordinato all'approvazione della Regione.

## TITOLO III

### CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

#### Art. 14) Suddivisione del territorio in base alle destinazioni d'uso del suolo

I territori comunali sono suddivisi secondo la destinazione d'uso, secondo la seguente classificazione:

- 1) Aree destinate a standards urbanistici
- 2) Aree destinate ad usi residenziali
- 3) Aree ed edifici di interesse turistico
- 4) Aree destinate ad impianti produttivi
- 5) Aree destinate ad uso agricolo
- 6) Aree di salvaguardia ambientale

Considerato che il territorio del Comune di Borgomale è interessato da terreni gravati da usi civici, non puntualmente individuati ( cfr. Art.6, comma 4 lett.d della L.R.29 del 02/12/2009), preso atto delle disposizioni in materia ,si specifica che sui terreni gravati da uso civico sono da intendersi escluse le destinazioni d'uso eventualmente previste dallo Strumento urbanistico generale.

## Art. 15) Aree destinate a standards urbanistici

Il P.R.G. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti o in progetto commisurate all'entità degli insediamenti residenziali risultanti dalle previsioni del P.R.G. stesso secondo il dimensionamento previsto dall'art. 21 della L.R. 5.12.1977, n. 56.

Tali aree vengono visualizzate sulle tavole di piano e comprendono:

- 1) Aree per l'istruzione: sono le aree destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, medie dell'obbligo ed infine ad attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi).  
In esse il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto (salvo diversa specifica indicazione cartografica) applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- rapporto di copertura	50%
- indice di fabbricabilità	2 mc/mq
- numero di piani fuori terra	2
- distanza dai confini	5.00 mt
- distanza dai fabbricati latitanti	10.00 mt
- distanza dai fili stradali	6.00 mt
- altezza massima	8.00 mt
- area a parcheggio	1 mq/20 mc
- strade interne – larghezza	6.00 mt
- piste pedonali e ciclabili – larghezza	1.50 mt
  
- 2) Aree verdi di arredo urbano: si tratta di aree inedificabili; la loro sistemazione consiste nella predisposizione di tappeto erboso e nelle attrezzature per la sosta seduta, percorsi pedonali e zone per il gioco nonché la costruzione di chioschi. E' prevista anche la sistemazione di alberature, mentre si devono conservare le eventuali piante esistenti. In esse il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto (salvo diversa specifica indicazione cartografica) applicando i seguenti parametri urbanistici:

- rapporto di copertura	10%
- indice di fabbricabilità	0.20 mc/mq
- altezza massima	4.00 mt
  
- 3) Aree di verde attrezzato: sono le aree destinate alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato e la loro sistemazione consiste in:
  - a) attrezzature per adulti: alberature, panchine, spazi di sosta coperti, servizi igienici
  - b) attrezzature per bambini:

da 0 a 2 anni:	zone pavimentate al sole e all'ombra e zone coperte
da 3 a 5 anni:	terreno erboso praticabile, zone di gioco con acqua, sabbia, zone coperte, attrezzature di gioco con altalene, scivoli, ostacoli, labirinto, ecc.

da 6 a 10 anni: zone pavimentate con pista ciclabile e area di gioco.

Nell'area ubicata in loc. Montemarino censita a catasto al Foglio 8 .Mappali 203,205,219 ,eventuali nuove costruzioni dovranno rispettare una fascia di rispetto di mt 10,00 dal confine stradale provinciale ( SP 106).

Gli interventi ammessi si applicano mediante intervento edilizio diretto, salvo diversa indicazione cartografica.

- 4) Aree per lo sport: sono le aree destinate alla realizzazione di impianti sportivi e ricreativi per il tempo libero e lo sport; in esse gli interventi di attuazione avvengono nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- rapporto di copertura	70%
- indice di fabbricabilità	2 mc/mq
- numero dei piani fuori terra	2
- distanza dai confini	5.00 mt
- distanza dai fabbricati latitanti	10.00 mt
- distanza dai fili stradali	6.00 mt
- altezza massima	in rapporto al tipodi impianto
- area a parcheggio	1 mq/ogni 10 utenti
- strade interne – larghezza	6.00 mt
- piste pedonali e ciclabili – larghezza	1.50 mt

Gli interventi ammessi si applicano tramite intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione cartografica.

- 5) Area a parcheggio: in queste aree il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto che preveda la sistemazione dell'area e la piantumazione di alberi di alto fusto in ragione di 1 albero ogni 25 mq.

Oltre alle superfici di parcheggio previste dal rispetto dell'art. 21 della L.R. 5.12.1977, n. 56, dovranno essere rispettati anche i seguenti dimensionamenti:

- a) per insediamenti residenziali: parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq ogni 20 mc di costruzione
- b) per nuovi insediamenti produttivi: 20 mq ogni 100 mq di superficie di calpestio dell'insediamento previsto
- c) per attività turistico-ricreative (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo) dovrà essere previsto un parcheggio pubblico pari a mq 5 per fruitore, e più specificatamente:
  - ristoranti e locali di spettacolo: 5 mq ogni posto a sedere
  - alberghi: 5 mq ogni posto letto

- 6) Aree per servizi speciali quali impianti per urbanizzazione indotta: in tali aree il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti criteri:

- rapporto di copertura	50%
- distanza dai confini	5.00 mt
- distanza da strade, rii, bealere	10.00 mt

Art. 16) Variazioni delle destinazioni specifiche

A norma del quarto comma dell'art. 1 della Legge 3.1.1978, n. 1, l'approvazione dei progetti per le opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale anche se non conformi alle specifiche destinazioni del P.R.G., non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.

## Art. 17) Aree destinate ad usi residenziali

Nelle aree a destinazione residenziale, gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi sussidiari alla medesima, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, attività commerciali e terziarie in genere.

Sono esclusi industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie e pollai e ricovero animali per l'allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'art. 216 del Testo Unico Leggi Sanitarie e successive modificazioni, nonché le norme emanate relative alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

Tali aree si suddividono in:

1) Aree ed edifici di interesse ambientale o ricadenti in zone di Centro Storico.

Sono quelle delimitate secondo l'art. 81 L.R. 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni, nonché suddivise e classificate secondo l'art. 24 della medesima legge. In esse gli obiettivi primari sono la conservazione, il risanamento ed il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il P.R.G. individua nelle Tavole di Previsione per il Centro Storico in scala 1:1000, ai sensi art. 24 L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni:

- 1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;
- 2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario;
- 3) le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all'art. 13, 7° comma, lettera a. Nell'ambito di tale individuazione e della salvaguardia dei caratteri ambientali, della trama viaria e degli edifici e manufatti, anche isolati, che costituiscano testimonianza storica, culturale e tradizionale la Tavola di Previsione per il Centro Storico classifica e norma gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi ammessi, per la cui definizione si fa riferimento all'art. 13, comma 3 L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alla Circolare P.G.R. 27.04.1984 n. 5/SG/URB, sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria,
- b) restauro e risanamento conservativo,
- c) ristrutturazione edilizia di tipo A, attuabile mediante rilascio di Concessione singola,
- d) ristrutturazione edilizia di tipo B da attuarsi mediante Piano di Recupero nel rispetto dei disposti dell'ultimo comma

art. 40, richiamato dal 6° comma art. 41 bis L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni,  
e) cambiamento di destinazione d'uso dei rustici, fienili e portici esistenti in residenza.

2) Aree a capacità insediativa esaurita ricadenti nelle perimetrazioni dei Centri Abitati.

Sono le aree perimetrare secondo i disposti dell'art. 81 della L.R. 5.12.1977, n. 56 e in cui sono consentiti gli interventi singoli di cui al primo comma, lettera a) dell'art. 85 della Legge medesima.

Sono consentiti piccoli ampliamenti nella misura non superiore al 20% del volume complessivo per interventi atti a migliorare le condizioni igienico-sanitarie e distributive dell'edificio, demolizione e ricostruzione, completamento e ristrutturazione o trasformazione d'uso di edifici già esistenti.

Le aree asservite agli edifici vanno sistemate a giardino, orto o lastricate e comunque non devono servire all'accumulo di materiali o rottami a cielo aperto.

Le aree eventualmente divenute libere per la cessione o il trasferimento di attività produttive diventano edificabili per usi residenziali nei limiti di cui al punto seguente.

Sull'edificio residenziale esistente situato in loc. Montemarino contrassegnato con il simbolo ★ sulla Tav. 3/A\*/V3 – Località Manera-Bricco-Montemarino in scala 1:2000 si ammette la possibilità di ampliamento con apporto di cubatura una-tantum di max mc 150.

Sull'edificio residenziale esistente situato in loc. Montemarino contrassegnato con il simbolo ★ ★ sulla Tav. 3/A\*/V3 – Località Manera-Bricco-Montemarino in scala 1:2000 si ammette la possibilità di ampliamento con apporto di cubatura una-tantum di max mc 760. E' da considerarsi ampliamento la costruzione di fabbricato ancorché realizzato mediante corpo di fabbrica separato ed autonomo dal fabbricato residenziale esistente.

3) Aree di completamento e/o di nuovo impianto

a) Aree già urbanizzate dove sono consentiti interventi di completamento edilizio sul suolo non ancora utilizzato. Le previsioni del P.R.G. si attuano mediante semplice concessione singola.

b) Aree inedificate e non urbanizzate dove l'utilizzo è subordinato alla realizzazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.



Tali aree sono inedificabili fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi che fisseranno anche i limiti edificatori delle medesime.

Art. 18) Caratteristiche edificatorie nelle aree e sugli edifici di interesse ambientale o ricadenti in zone di Centro Storico

Per tutti gli interventi è ammesso in un'unica soluzione un incremento di superficie di mq 10 per ogni unità abitativa per il miglioramento dei servizi igienici, purché tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente e non ne costituisca una superfetazione.

L'intervento deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche edificatorie di cui ai commi successivi:

- a) rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
  - volumetrie massime esistenti
  - numero dei piani esistenti
  - altezze esterne esistenti (è ammessa una tolleranza di 60 cm in più o in meno solo nel caso di allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici adiacenti o per la modifica delle quote d'imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite dall'art. 47 delle presenti Norme)
- b) conservazione del tessuto viario esistente salvo diversa indicazione dell'Amministrazione Comunale motivata da esigenze di viabilità
- c) eventuali interventi di trasformazione di rustici, fienili o portici esistenti in residenze nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e strutturali
- d) mantenimento dei materiali di facciata (interni ed esterni) del tipo e del materiale di copertura ed in genere di tutti materiali caratteristici della tipologia architettonica del Nucleo Storico
- e) tettoie, bassi fabbricati, superfetazioni aggiunte in epoca recente non possono in alcun modo essere ristrutturati, l'unico intervento ammesso è la demolizione
- f) per gli edifici cartograficamente individuati sui quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984, sono ammessi, mediante Piano di Recupero e nel rispetto dei disposti dell'art. 41 bis e dell'art. 40 ultimo comma della L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, ampliamenti una tantum sino ad un massimo del 20% del volume esistente, da attuarsi non verso spazi pubblici.

Art. 19) Operatività nelle aree a capacità insediativa esaurita ricadenti nelle perimetrazioni dei Centri Abitati.

Nell'ambito della perimetrazione dei centri abitati, sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio esistente:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie massime esistenti
- b) interventi di trasformazione in residenza dei rustici, portici e fienili esistenti nel centro abitato; la trasformazione potrà effettuarsi limitatamente al 50% della volumetria esistente e nelle parti di edificio che occupano il 2° piano fuori terra, con obbligo di sistemazione anche delle parti rimanenti non destinate ad abitazione la cui destinazione sarà a magazzino, autorimessa e deposito.

Tali interventi, oltre al rispetto delle volumetrie di cui ai punti a) e b) dovranno avvenire rispettando le seguenti condizioni:

- a) sia mantenuto il numero dei piani esistenti
- b) siano mantenute le altezze esistenti (è ammessa una tolleranza di 60 cm in più o in meno solo nel caso di allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici adiacenti o per la modifica delle quote d'imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite dall'art. 47 delle presenti norme)
- c) siano rispettate le caratteristiche edificatorie esistenti
- d) siano mantenute le cortine o gli allineamenti esistenti; eventuali rettifiche o arretramenti potranno essere imposti dalla Amministrazione Comunale per rettifiche della rete viaria; nella ricostruzione delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi né laterali né sulle fronti
- e) siano rispettate le seguenti distanze:
  - distanze dai confini 5,00 mt o costruzioni a cortina
  - distanze dai fabbricati latistanti 10,00 mt o costruzioni a cortina
  - distanze dai fili stradali 6,00 mt per le costruzioni isolate.

Nelle cortine esistenti è consentita la ricostruzione a filo di eventuali spazi pubblici

- f) interventi di ristrutturazione ed ampliamento in un'unica soluzione vengono concessi agli edifici ospitanti attività produttive, artigianali, commerciali ed attrezzature turistico-alberghiere ammesse dalla normativa generale per le aree residenziali e compatibili con la residenza ai sensi dell'art. 33 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni:

- per attività produttive compatibili con la residenza inserite nelle aree residenziali, è concesso l'ampliamento fino al raggiungimento di una superficie coperta pari al 50% della superficie di proprietà interessata dall'edificazione;
- per attività artigianali e commerciali sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 40% della superficie di calpestio con un massimo di 500<sup>2</sup>; in ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificio;
- per attrezzature di tipo turistico-alberghiero sono previsti ampliamenti in misura non superiore al 40% della superficie di calpestio e comunque non superiore a mq 500 purché il rapporto non ecceda il 30% dell'area interessata all'edificazione; in tutti i casi non sono ammessi accorpamenti di terreno non adiacenti e gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati latitanti e delle altezze previste nella normativa delle aree residenziali libere.

Art. 20) Operatività nelle aree di completamento e/o di nuovo impianto

I lotti e le aree di completamento e/o di nuovo impianto sono individuate nella cartografia di P.R.G. in base al tipo di intervento consentito, e cioè:

- a) singola concessione
- b) obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)
- c) obbligo di Piano Particolareggiato (P.P.)
- d) obbligo di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- e) obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.)

## Art. 21) Aree ed edifici di interesse turistico

Il P.R.G. individua all'interno dei territori comunali aree per insediamenti a carattere turistico ed edifici non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e ne regola la loro utilizzazione secondo i seguenti criteri:

- 1) - Aree per insediamenti a carattere turistico - Castino: l'intervento in tali aree è subordinato alla realizzazione di un piano esecutivo convenzionato (P.E.C.): esse sono inedificabili fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici stessi. Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche edificatorie:

- indice di fabbricabilità territoriale	0,15 mc/m <sup>2</sup>
- rapporto di copertura	20%
- numero dei piani fuori terra	2
- altezza massima	6,50 mt
- distanze dai confini	7,50 mt o a cortina
- distanze tra i fabbricati	15,00 mt o a cortina
- distanze dai cigli stradali	7,50 mt
- parcheggio privato	1 m <sup>2</sup> / 20 mc
- area a verde privato	50%
- strade interne - larghezza	6,00 mt
- piste pedonali e ciclabili	1,50 mt
  
- 2) - Area per insediamenti a carattere turistico - Borgomale - Bosia: area a destinazione specifica di insediamento turistico del tipo campeggio con limitati interventi edificatori del tipo stabile a servizio degli insediamenti consentiti dall'art. 54 della Legge 5.12.1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni. L'intervento in tale area è subordinato alla realizzazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) e non potrà avvenire fino all'entrata in vigore dello strumento urbanistico esecutivo.

Inoltre l'area per l'insediamento vero e proprio delle strutture, infrastrutture ed eventuali attrezzature sportive è limitata alla porzione di territorio specificatamente individuata in cartografia, mentre la parte rimanente è destinata a rimboschimento mediante essenze legnose autoctone, con interventi tesi alla fruibilità in forma di parco al servizio dell'insediamento turistico, quali sentieri, ponticelli e ripari.

E' consentito il recupero e la trasformazione d'uso a residenza civile a carattere turistico degli edifici rurali esistenti e ricadenti all'interno dell'area complessivamente individuata in cartografia. E' consentita la realizzazione di interventi edificatori di tipo stabile limitatamente alle esigenze di conduzione agricola dell'area con specifica destinazione turistico-ricettiva e relativi servizi, nonché dell'area a destinazione boschiva o agricola. Ma in nessun caso il volume complessivo edificato, compreso quello ricavato dagli edifici esistenti, potrà superare il volume conseguente all'applicazione di un indice di edificabilità territoriale pari a quello agricolo. Per le rimanenti caratteristiche edificatorie di eventuali costruzioni stabili, valgono quelle di cui al precedente punto 1), con

l'eccezione dell'altezza massima consentita che é pari a mt 3,50 corrispondente ad 1 p.f.t.

Sugli edifici esistenti ricompresi nell'area Turistico Esistente in loc.Manera-Cascina Bagnolo sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria ,restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come da definizioni riportate agli artt. 32, 33, 34 e 35 delle NTA vigenti. Non è consentito l'ampliamento in quanto l'indice edificatorio assegnato pari a 0,422 mc/mq con la Variante Parziale n°5 satura la volumetria esistente.

- 3) – Edifici rurali di interesse turistico: nell'ambito del territorio comunale tutti gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole accertati dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m.i. possono essere oggetto di trasformazione d'uso secondo i disposti del presente articolo. Per tali edifici sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione edilizia secondo quanto stabilito dagli artt. 34 e 35 delle presenti Norme, oltre che gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e la trasformazione della loro destinazione d'uso in:

- residenza civile
- ristoranti tipici
- attività agrituristiche
- attività socio-culturali o sportivo-ricreative, quali musei di attrezzi agricoli e/o folclore locale, biblioteche, sedi di circoli culturali o sportivi, palestre, bocciofile, con espressa esclusione di attività che determinino un grande afflusso di utenti quali sale da ballo, discoteche, ecc.

Per attività agrituristiche si intendono le attività disciplinate dalla Legge 05.12.1977, n. 730 e dalle Leggi Regionali 31.07.1084, n. 35 e 15.04.1985, n. 31, e 23.3.1995, n. 38 in base alla quale i requisiti richiesti all'imprenditore agricolo sono:

- a) dare stagionalmente ospitalità
- b) somministrare, per la consumazione sul posto, pasti e bevande, costituiti da prodotti propri
- c) organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda.

E' inoltre consentito il recupero parziale anche dei singoli rustici isolati con trasformazione degli stessi in residenza, sempre in ragione dell'80% della volumetria preesistente e con le modalità di cui sopra.

Sono altresì consentiti ampliamenti al volume residenziale utilizzando la volumetria degli edifici destinati a strutture tecniche al servizio dell'agricoltura, quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso.

Per tutti gli interventi di recupero per le suddette destinazioni d'uso non sono consentiti ampliamenti ex novo esterni all'edificio preesistente; per tutte le nuove destinazioni ammesse, diverse dalla residenza civile ed agriturbistica, è fatto obbligo di reperire idonei e sufficienti spazi a parcheggio pubblico.

In ogni caso, e per qualsiasi tipo di intervento, la superficie coperta dell'edificio oggetto dell'ampliamento non dovrà superare il 40% della superficie complessiva del lotto ad esso asservito.

Le caratteristiche edificatorie dovranno comunque osservare le seguenti prescrizioni:

- distanze dai confini	5,00 mt
- distanze dai fabbricati latitanti	10,00 mt o a cortina
- distanze da strade vicinali	6,00 mt
- distanze da strade comunali o provinciali	20,00 mt
- distanze da strade statali	30,00 mt
- distanze da torrenti o fiumi non arginati	50,00 mt
- distanze da torrenti o fiumi arginati	12,50 mt
- distanza da rii o bealere	5,00 mt



## Art. 22) Aree destinate ad impianti produttivi

Le aree per insediamenti produttivi sono riservate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale ed artigianale nonché per attività commerciali. Sono altresì ammessi edifici per l'insediamento di magazzini, silos, rimesse, depositi, uffici annessi alle attività produttive, residenze per il personale di custodia o per il proprietario in ragione di una per ogni attività produttiva.

Tali aree comprendono:

### 1) Aree destinate ad insediamenti produttivi di nuovo impianto.

Gli interventi in tali aree sono subordinati all'approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), sono destinate prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale o di piccola industria (fino a 50 dipendenti); in esse sono ammessi i seguenti interventi in subordine all'art. 26 quarto comma della L.R. 5.12.1977, n. 56:

- a) costruzione di laboratori artigianali
- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- d) costruzione di una sola unità abitativa per ogni insediamento, strettamente connessa ad esso, per il titolare o per il personale di sorveglianza con superficie abitabile netta non superiore a 120 m<sup>2</sup>
- e) costruzione di impianti commerciali, esclusi minimercati, supermercati, ipermercati, grandi magazzini e le attività commerciali non artigiane in genere.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10.05.1076, n. 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento". E' vietata l'installazione di insediamenti di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Nel caso di insediamenti commerciali, l'area di proprietà libera dall'insediamento dovrà essere sistemata secondo i seguenti criteri:

- area a parcheggio pubblico  
50 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda dei piani
- area a verde pubblico  
50 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda dei piani

Deve essere creata un'area per attrezzature al servizio dell'intera area pari al 20% dell'intera superficie.

Le caratteristiche edificatorie dell'area sono:

- rapporto di copertura	40%
- numero dei piani fuori terra	2
- distanze dai confini	5,00 mt
- distanze dai fabbricati latistanti	10,00 mt
- distanze dai fili stradali	10,00 mt
	salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- altezza massima	10,00 mt
	salvo infrastrutture tecnologiche di maggiore altezza imposta da particolari esigenze specifiche dell'Azienda
- area a parcheggio	10,00m <sup>2</sup> ogni 100 m <sup>2</sup> di superficie di calpestio
- area a verde	la superficie maggiore tra 10m <sup>2</sup> ogni addetto o 15% della superficie del lotto
- strade interne larghezza	8,00 mt + marciapiede
- piste pedonali o ciclabili	1,50 mt

In ogni caso, trattandosi di comune sito in area montana, la dotazione minima di aree a servizi pubblici per insediamenti produttivi é stabilita nella misura del 10% della superficie territoriale secondo l'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

2) Aree con impianti artigianali e produttivi esistenti ed ubicati in aree improprie che si confermano.

Tali impianti e le rispettive aree di pertinenza sono identificati nella cartografia del P.R.G.

Sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di ordinaria e di straordinaria manutenzione e ristrutturazione dell'esistente.

Ove non fosse già preesistente é ammessa l'utilizzazione di parte dell'impianto per ricavare una unità abitativa per il titolare o per il personale di sorveglianza di superficie abitabile netta massima di m<sup>2</sup> 120.

A questi impianti, individuati nelle tavole di Piano, sono concessi ampliamenti con un limite massimo di 500 m<sup>2</sup> di nuova costruzione, in modo però che ad interventi ultimati la superficie coperta non superi il 50% della superficie complessiva del lotto interessato. Inoltre tali ampliamenti saranno concessi a condizione che non vi vengano installate lavorazioni e produzioni di tipo nocivo o con effetti di inquinamento ambientale.

Nel caso vi fossero delle lavorazioni o delle produzioni che producano inquinamento ambientale, si dovrà provvedere all'installazione di idonei impianti di depurazione liquami, fumi e/o di protezione dal rumore.

Dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- numero dei piani fuori terra esistenti con massimo di 2

- distanza dai confini 6,00 mt o esistenti
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt o esistenti
- distanza dai cigli stradali 10,00 mt salvo maggiori distanze per fasce di rispetto o esistente
- altezza massima 10,00 mt salvo infrastrutture tecnologiche di maggiore altezza, imposte da particolari esigenze specifiche dell'azienda
- area a parcheggio 10 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie di calpestio
- area a verde la superficie maggiore tra 10 m<sup>2</sup> ogni addetto o 15% della superficie del lotto

In ogni caso dovrà essere reperita una dotazione di aree per servizi in conformità a quanto stabilito dall'art. 21 L.R. 56/77

### Art. 23) Aree destinate ad uso agricolo

Nelle aree di cui al presente articolo, il Piano Regolatore Generale persegue l'obiettivo prioritario di garantire lo sviluppo dell'attività agricola e la destinazione produttiva agricola dei suoli e quello subordinato di evitare la perdita delle entità edilizie tradizionali esistenti, consentendone e favorendone il recupero.

Nelle aree agricole sono pertanto consentiti i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento e ristrutturazione oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo
- c) ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti o di parte di strutture tecniche al servizio dell'agricoltura quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso
- d) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole. I predetti manufatti dovranno essere realizzati aderenti ai modelli presenti rappresentati dai rustici tradizionali per quanto riguarda le partiture architettoniche ( facciate,porte,finestre) , le pendenze delle falde di copertura ed i materiali di copertura e di rifinitura. Dovranno essere evitate le strutture prefabbricate “in vista”.Le facciate ,quando prefabbricate a pannelli in calcestruzzo ,dovranno essere rivestite ed intonacate e risolte con tinteggiatura chiara tradizionale. Sono vietati i sistemi di apertura,per finestre o luci,“a nastro” tipicamente derivate dai prefabbricati industriali. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi laterizi piemontesi oppure in tegole laterizie piemontesi; in alternativa ai presenti manti di copertura tradizionali ,limitatamente ai predetti manufatti , nel caso in cui per comprovate esigenze di carattere tecnico connesse al tipo di attività e alla pendenza delle falde è consentito l'uso di lamiere preverniciate di colore rosso mattone.-I predetti manufatti ad uso deposito,possano essere realizzati anche con tipologia “a tunnel” ma nel rispetto delle seguenti modalità e parametri :rilasciabili con Permesso di Costruire,sono consentiti per una superficie massima di mq 200 per ogni azienda con altezza massima di mt 6,00,nel rispetto del rapporto di copertura di 1/3 riferito alla particella catastale, distanza dai confini e dai

fabbricati mt 5,00, struttura con telai in legno o metallo , copertura in vetroresina trasparente o in plastica colorata la cui tonalità dovrà essere concordata preventivamente all'ottenimento del titolo abilitativo con l'Ufficio Tecnico Comunale in funzione della realtà dei luoghi circostanti. Relativamente alle serre permanenti,rilasciabili con Permesso di Costruire, e quelle temporanee o con copertura stagionale,comprese tra le attività libere ai sensi dell'art.6 del D.P.R. n°380/2001 devono rispettare il rapporto di copertura di 1/3 riferito alla particella catastale,distanza dai confini e dai fabbricati mt 5,00,struttura con telai in legno o metallo,copertura in vetroresina trasparente o in plastica colorata la cui tonalità dovrà essere concordata preventivamente all'ottenimento del titolo abilitativo con l'Ufficio Tecnico Comunale in funzione della realtà dei luoghi circostanti

- e) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e loro utilizzazione per scopi agrituristici, secondo quanto definito dall'art. 21 numero 2 delle presenti norme
- f) ampliamento massimo consentito su edifici esistenti, anche non agricoli, ricadenti totalmente o parzialmente in zona agricola: mq 20, con il limite che l'ampliamento non potrà mai superare il 20% della superficie coperta esistente; tale ampliamento è ammesso solo ed esclusivamente per esigenze igienico-tecniche.

Non é ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, né di attrezzature per l'allevamento industriale, ossia allevamenti con dimensioni massime superiori a quelle definite nel comma seguente.

Le dimensioni massime delle strutture per gli allevamenti autorizzabili nelle presenti aree ad uso agricolo, sono fissate dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, viste le norme vigenti in fatto di allevamenti zootecnici, ricadenti nell'ambito dell'imprenditoria agricola.

E' consentita la modifica del tipo di allevamento nelle strutture già esistenti. Gli allevamenti di bestiame, delle dimensioni massime di cui sopra, dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- distanza dagli edifici abitabili più vicini: 20 mt elevati a 30 mt nel caso di porcili

- concimaie, pozzi neri e depositi per materiali di rifiuto devono essere almeno a 50 mt dai serbatoi d'acqua potabile e a 20 mt dalle abitazioni
- distanze dai centri abitati: mt 100

Il Permesso di Costruire per l'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere rilasciata solamente:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 153/75 e 352/76 e delle Leggi Regionali 27/75 e 18/82, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi ed a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/1978 e successive modifiche ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'Azienda interessata.

Il rilascio del Permesso di Costruire é subordinato all'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricole e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti; l'atto é trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per m<sup>2</sup>
- b) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per m<sup>2</sup>
- c) terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 per m<sup>2</sup>
- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per m<sup>2</sup> in misura non superiore a 5 ettari per azienda
- e) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda

Per tutto quanto non é compreso nel presente articolo si fa riferimento a quanto espresso nell'art. 25 della L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

La costruzione di fabbricati destinati alla residenza é soggetta inoltre alle seguenti condizioni:

- l'abitazione deve essere connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalle dimensioni e dal numero dei conduttori dell'azienda;

- l'avente titolo alla concessione non deve disporre di altra abitazione idonea;
- l'immobile deve essere servito dall'illuminazione elettrica e dall'acquedotto, anche privato; deve essere inoltre assicurato lo smaltimento delle acque nere secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti.

E' ammessa la realizzazione di piccole costruzioni di tipo agricolo, finalizzate all'esclusiva conduzione di appezzamenti di terreno da parte dei conduttori agricoli su terreni in attualità di coltivazione, aventi superficie coperta non superiore ad un massimo di metri quadrati 25. Tali costruzioni dovranno essere impostate su un unico piano terra ed essere realizzate senza comportare eccessivi scavi o riporti di terreno, avere altezza all'intradosso del solaio di copertura, oppure in alternativa altezza alla gronda, se sprovvisti di solaio di copertura, non superiore a m 3,00, e saranno consentiti esclusivamente se realizzati con caratteristiche di ottimale inserimento ambientale, ovvero con tutte le facciate in pietra locale di Langa non intonacata, eventuali infissi, se presenti, in legno, tetto di copertura in coppi laterizi e struttura del tetto in legno.

**Nell'area agricola contrassegnata con la sigla AAI in loc. Bricco è vietata ogni nuova edificazione ed è imposto il mantenimento delle normali colture agricole.**

#### Art. 24) Caratteristiche edificatorie nelle aree ad uso agricolo

Nelle aree ad uso agricolo si dovranno osservare le seguenti norme per le nuove costruzioni ad uso residenziale:

- |  |  |
|--|--|
| - rapporto di copertura  | 30% del lotto                              |
| - cubatura massima residenziale per ogni nucleo familiare                            | 600 mc                                     |
| - cubatura massima ammessa a seguito di recuperi di cui alla lettera c) dell'art. 23 | 800 mc                                     |
| - indice di fabbricabilità   | in base alle colture in atto o in progetto |
| - numero dei piani fuori terra   | 2  |
| - altezza massima (salvo maggiori altezze per edifici già esistenti)                 | 8.00 mt                                    |
| - distanze dai confini   | 5.00 mt                                    |
| - distanze dai fabbricati latitanti  | 10.00 mt                                   |
| - distanze dai fili stradali   | art. 26 delle presenti norme               |

Le costruzioni di impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni agricole è condizionata alla presentazione di un piano aziendale agricolo ed alle seguenti norme particolari, fatte salve le norme generali:

- |  |               |
|--|---------------|
| - rapporto di copertura                              | 30% del lotto |
| - superficie massima ammessa per ogni intervento     | 500 mq        |
| - numero piani fuori terra                           | 2             |
| - altezza massima, salvo infrastrutture tecnologiche | 8.00 mt       |



#### Art. 24 bis) – Nuclei frazionali rurali

Al fine di valorizzare l'esistenza di complessi abitativi organici e di disciplinare l'uso del suolo per favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, secondo comma lettera d), il P.R.G. individua nel territorio del Comune le porzioni di territorio costituite da piccoli agglomerati localizzati nel territorio agricolo caratterizzati in tutto od in parte da attività di edilizia spontanea, individuate come Nuclei Frazionali Rurali, da normare secondo prescrizioni particolari.

Nell'ambito di tali perimetrazioni sono ammessi i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento e ristrutturazione oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo;
- c) ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti o di parte di strutture tecniche al servizio dell'agricoltura quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso;
- d) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;devono essere osservate le prescrizioni relative alle caratteristiche tipologiche e all'uso dei materiali ,di cui all'art.23,2° comma ,lett.d)
- e) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e loro utilizzazione per scopi agrituristici, secondo quanto definito dal punto 3 dell'art. 21 "Aree ed edifici di interesse turistico" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- f) ampliamento massimo consentito su edifici esistenti, anche non agricoli, mq 40 con il limite che l'ampliamento non potrà superare il 20% della superficie coperta per ogni edificio ad uso abitazione, da rilasciarsi in non oltre due tempi, o fasi successive, ove non sia possibile l'ampliamento previsto al punto c) dell'art. 23 "Aree destinate ad uso agricolo" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. I valori d'ampliamento massimo consentito hanno valore "una tantum" per unità immobiliare, con effetto riferito alla superficie e quindi valevole su più piani;

- g) costruzione di impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli od associati derivanti dalle aziende agricole, nel rispetto dei parametri di cui al secondo comma dell'art. 24 delle presenti Norme;
- h) ampliamenti di edifici adibiti ad artigianato di servizio nella misura e con modalità previste dall'art. 41 punto b) delle presenti Norme.

Non é ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, né di attrezzature per l'allevamento industriale secondo le dimensioni definite al precedente articolo.

Il rilascio della Concessione é subordinata all'impegno dell'avente diritto che prevede il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricole e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti; l'atto é trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

- a) terreni a colture agricole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
- b) terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 per m<sup>2</sup>;
- c) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- d) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.

La costruzione di fabbricati destinati alla residenza é soggetta inoltre alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalle dimensioni e dal numero dei conduttori dell'azienda; l'avente titolo alla Concessione non deve disporre di altra abitazione idonea;
- l'immobile deve essere servito dall'illuminazione elettrica e dall'acquedotto, anche privato; deve inoltre essere assicurato lo smaltimento delle acque nere secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti.

Sull'edificio residenziale esistente contrassegnato con il simbolo



sulla Tav. 3/B\*/V5 – TAVOLA DI PIANO CENTRO STORICO

E CONCENTRICO in scala 1:2000 si ammette la possibilità di ampliamento con apporto di cubatura una-tantum di max mc 270.

Il rilascio di titoli abilitativi riguardanti ampliamenti di edifici esistenti o nuove costruzioni all'interno dei nuclei frazionali denominati loc.Garavagno, loc.Madonna e loc.Polledra è subordinato al parere preventivo della Provincia-Settore Viabilità.

#### Art. 25) Aree di tutela ambientale

Le aree di tutela ambientale sono aree di rilevante interesse ambientale, sono inedificabili a tutti gli effetti, comprese le infrastrutture non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi.

In esse non si può dare luogo al taglio di alberi di qualsivoglia impiego, all'accumulo di materiali, all'apertura di cave e discariche, senza averne preventivamente conseguito la concessione o l'autorizzazione.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile.

Art. 26) Aree destinate alla viabilità - Fasce e distanze di rispetto

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto.

Il tracciato viario o pedonale può subire variazioni senza che queste comportino variante al P.R.G. in sede di progettazione esecutiva all'interno delle fasce di rispetto da questo indicate.

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

Nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali nelle aree riservate ad attività agricola e nelle aree di tutela ambientale non sono ammessi interventi di nuova edificazione; sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi stradali e ciclabili
- piantumazione e sistemazione a verde

Per i soli edifici rurali, ad usi residenziali, esistenti nelle fasce di rispetto stradale al di fuori dai centri abitati, sono ammessi aumenti di volume esistente per sistemazione igieniche e tecniche in misura non superiore al 20%; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto della infrastruttura viaria da salvaguardare.

Per quanto riguarda le distanze minime da osservarsi dal confine stradale nel caso di nuove costruzioni o ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ai sensi del D.L. 30.04.1992, n. 285, del D.P.R. 16.12.1992, n. 495, del D.P.R. 26.04.1993, n. 147, del D.L. 10.09.1993, n. 360, le stesse sono quelle qui di seguito riportate:

- 1) Fuori dei centri abitati (area agricola):
  - strade di tipo C (strade extraurbane secondarie) ml 30,00
  - strade di tipo F (strade locali eccetto strade vicinali) ml 20,00
  - strade vicinali (art. 3, comma 1, n. 52 nel D.L. 30.04.1992, n. 285) di tipo F ml 10,00
- 2) Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico:
  - strade di tipo C (strade extraurbane secondarie) ml 10,00.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite dal comma precedente, afferenti alle rispettive strade, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Nelle fasce di rispetto stradali é consentito realizzare impianti di rivendita carburante ad uso veicolare e per riparazione autoveicoli.

In tal caso questi devono avere una superficie di parcheggio interno uguale a cinque volte l'area utile generale dell'officina.

Nelle fasce di rispetto é ammessa l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio della strada veicolare non inferiore a mt 1,50 e dai percorsi pedonali di mt 0,50.

Le recinzioni verso vie pubbliche e spazi pubblici devono essere "a giorno" e non superare l'altezza massima di mt 2,00.

Le recinzioni dovranno essere di massima ubicate parallelamente all'asse della strada prospiciente. Le recinzioni che non si affacciano su strade provinciali o comunali, possono essere costruite anche in muratura piena con materiali tradizionali ivi compresi i prefabbricati; su questi ultimi, e per ragioni estetiche, la Commissione Edilizia esprimerà il parere in merito al tipo prescelto.

Comunque l'altezza delle recinzioni in muratura piena non può essere in nessun caso superiore a mt 2,00 dal suolo.

La distanza minima dai cigli stradali da rispettarsi nell'ambito dei Nuclei Frazionali Rurali é stabilita in 10 m.

### Art. 27) Aree di rispetto

Il P.R.G. individua le aree di rispetto cimiteriale in cui non è consentito alcun tipo di edificazione se non per l'ampliamento del cimitero in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del R.D. 21.12.1942, n. 1880, o per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico nelle aree destinate a verde pubblico.

Tali aree, in deroga a quanto stabilito dall'art. 27 della L.R. 5.12.1977, n. 56 che fissa in 150 mt la distanza minima dai centri abitati, hanno una profondità di 100 mt in considerazione del fatto che ormai i centri abitati attuali si trovano a tale distanza, che pertanto viene assunta come limite minimo invalicabile.

Non vi 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, nonché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali. Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni dell'art.28 della L.166/2002.

Le fasce di rispetto per gli impianti di depurazione, per le pubbliche discariche e per le opere di presa degli acquedotti esistenti o di nuovo impianto sono stabilite nei seguenti minimi:

- |                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| - impianti di depurazione:         | fascia di rispetto di mt 50 |
| - pubbliche discariche:            | fascia di rispetto di mt 50 |
| - opere di presa degli acquedotti: | fascia di rispetto di mt 50 |

In tali fasce di rispetto vanno posti a dimora alberi di alto fusto ed è consentita anche la coltivazione per l'industria del legno; devono essere asservite alla proprietà degli impianti protetti.

A protezione dei nastri e degli incroci stradali deve essere prevista una adeguata fascia di rispetto a norma di quanto stabilito dal D.M. 1.4.1968 n. 1404.

Nelle aree di espansione degli abitati la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a m 6,00, in particolare situazioni il P.R.G. individua le aree in cui detta distanza può essere ridotta o aumentata.

#### Art. 28) Distanze da fiumi, torrenti, laghi e canali

Lungo le sponde di fiumi, torrenti, canali é vietata ogni nuova edificazione oltreché le opere di urbanizzazione per una fascia di profondità dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita di almeno:

- mt 15 da fiumi, torrenti, canali arginati e non
- mt 5,00 da piccoli rii e bealere
- mt 200 per i laghi naturali e artificiali e per le zone umide

Per gli edifici rurali, residenziali e non, esistenti in tali zone vale quanto descritto all'art. 26, quinto comma delle presenti Norme di Attuazione.

Nell'ambito del Centro Storico e nel Centro Abitato la normativa specifica é fissata visualizzandola sulle tavole di progetto.

Risultano comunque validi i disposti vincolanti contenuti nel Testo Unico approvato con R.D. 523/1904 in relazione all'applicazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua pubblici e/o demaniali, ai sensi dell'art 96,lett.f).



#### Art. 29) Aree di vincolo idrogeologico e zone boscate

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e nei boschi l'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 è concessa dal Presidente della Giunta Regionale.

Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento incluse nelle predette zone
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni, o che comunque presentino carattere geomorfologico che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico può essere consentita, previa l'autorizzazione di cui al primo comma, l'apertura di strade che siano al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed estrattive. Tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario e avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

#### Art. 29 bis) - Rischio idrogeologico

L'articolo in vigore, ormai superato dai fatti e dalle intervenute modifiche in termini di direttive relative all'applicazione dell'art. 9 bis L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i., viene integralmente sostituito dal nuovo testo qui di seguito esposto.

Il territorio comunale di Borgomale è stato suddiviso, ai sensi punto 1.3 Circolare Presidente Giunta Regionale n. 7/LAP approvata in data 08.05.1996 e relativa Nota Tecnica Esplicativa in classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, sulla base di apposita indagine geologica, che ha condotto alla redazione di una Relazione Geologica, contenente

Tav. 1	Carta Geolitologica
Tav. 2	Carta Geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore
Tav. 3	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Per ciascuna delle classi in cui risulta ricadere l'intero territorio comunale sono stati definiti i diversi gradi di realizzabilità degli interventi di

trasformazione urbanistica, secondo le definizioni qui di seguito riportate e riportate altresì nella Tav. di Piano n. 2 in scala 1:5000 estesa all'intero territorio comunale.

Ad integrazione delle prescrizioni riportate nelle sottostanti Classi occorre fare riferimento a quanto riportato nel Capitolo 6 della Relazione Geologico Tecnica Generale ( Artt. 1-24 ).

<p>CLASSE II</p>	<p>Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche di Attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.</p>
<p>CLASSE III indifferenziata</p>	<p>Porzioni di territorio <u>inedificate</u>, ma con possibile presenza di edifici sparsi, ritenute potenzialmente dissestabili, aree ad incerta stabilità, aree caratterizzate da fattori morfologici e geotecnici penalizzanti). Interventi edilizi ammessi: manutenzione, restauro, ristrutturazione, adeguamento igienico- funzionale, cambi di destinazione d'uso ma con esclusione di nuove unità abitative. Possibilità di realizzare nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Gli edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE-1989 e dal D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.01.2008.</p>
<p>CLASSE III-A</p>	<p>Porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti anche a carattere rurale. Gli interventi edilizi ammessi sono normati dall'art. 9 delle Norme di Attuazione al PAI, commi 2 (Fa), 3 (Fq), 5 (Ee).  Per le aree esterne alle suddette perimetrazioni non rientranti in aree di dissesto, non sono ammessi gli interventi che aumentino il carico antropico, è consentita:</p>

	<p>- ristrutturazione edilizia e ampliamento una tantum max 20 % del volume originario per adeguamento igienico e funzionale, realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali</p> <p>- le opere di difesa idrogeologica.</p> <p>In tali aree sono sempre ammesse le pratiche agricole, le sistemazioni superficiali finalizzate alla rinaturalizzazione ed alla costituzione e fruizione di parchi naturalistici, gli interventi di ripristino e di formazione di opere di difesa idraulica, di consolidamento dei versanti e di sistemazione ambientale.</p> <p>Ad integrazione delle prescrizioni riportate nelle sottostanti classi occorre fare riferimento a quanto riportato nel Capitolo 6 della Relazione Geologico Tecnica Generale (Artt. 1-12)</p>
--	---

<p>CLASSE III-B-2 e Classe III-B3</p>	<p>Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Nelle aree ricadenti nelle perimetrazioni di dissesto si applica l'art. 9 delle N.d.A. del PAI.</p> <p>IIIB2 : In assenza di interventi di riassetto territoriale sono ammessi: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, cambi di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.</p> <p>A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione saranno possibili ampliamenti e completamenti degli edifici esistenti.</p> <p>IIIB3 : A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.</p>
---	---

<p>Area per standard urbanistici esistenti (parcheggi) corrispondente al ritombamento del Rio Villa. Classi III-A1 e IIb</p>	<p>Classe IIb: settore utilizzabile dall'Amministrazione Comunale per piccole edificazioni pubbliche o per uso pubblico, caratterizzate da un solo piano fuori terra, senza scavi o sbancamenti di terreno.</p> <p>Classe IIIA1: settore non edificabile ed utilizzabile esclusivamente per parcheggi e strutture temporanee.</p>
--	---

Sulla base della classificazione sopra riportata, qualunque intervento edificatorio e/o di trasformazione urbanistica deve avvenire nel rispetto di quanto previsto per ciascuna classe di territorio.

In particolare per gli interventi da realizzare nelle porzioni di territorio ricadenti nella classe II valgono le seguenti prescrizioni:

- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una Relazione geologico-tecnica, comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante e la base di fondazione dell'opera. La Relazione geologico-tecnica dovrà fare esplicito riferimento al D.M. 11.03.1988 ed al D.M. 14/01/2008;
- nelle zone di cresta collinare deve essere altresì assicurata la raccolta delle acque superficiali e di scarico e precisate le modalità di smaltimento;
- nelle aree situate su versanti, deve essere infine verificata la necessità di drenaggio delle acque superficiali e profonde per il risanamento dei pendii.

La documentazione e gli elaborati attinenti a quanto sopra devono far parte del progetto allegato alla domanda di concessione.

Per quanto riguarda le porzioni di territorio ricadenti nelle altre classi, fermo restando quanto previsto nelle stesse specifiche che le definiscono, qualunque intervento edificatorio deve essere preceduto da una attenta indagine geotecnica, a norma del D.M. 11/03/1988 e D.M. 14/01/2001, che permetta di definire l'assetto litostratigrafico puntuale, la capacità portante dei terreni presenti, l'esatta quota di appoggio e la tipologia di fondazione più opportuna, e preveda inoltre le opere necessarie per la corretta regimazione delle acque meteoriche superficiali e per il drenaggio di quelle sotterranee se presenti.

Ai fini di quanto sopra espresso si fa riferimento alla Relazione Geologico-Tecnica generale ed alle disposizioni in essa contenute nel Capitolo 6 – Normativa Generale di carattere Geologico Tecnico; Norme per i corsi d'acqua; Interventi di scavo sui versanti, che illustrano e disciplinano in modo dettagliato e puntuale le tipologie di intervento ammissibili in rapporto alle classi di utilizzazione

del territorio e gli adempimenti di carattere progettuale e realizzativo cui attenersi caso per caso.

#### **Art. 29 ter) Qualificazione energetico–ambientale degli edifici**

**Si raccomanda di applicare, per quanto di competenza, le prescrizioni e le indicazioni:**

- del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
- del capo V della Legge Regionale 28 maggio 2007, n. 13 Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia;
- della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q);
- dell'art. 11 “Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti” del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 “Attuazione delle Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”.

#### **Art. 29 quater) Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali**

**Nella realizzazione degli interventi edificatori previsti si richiamano e seguenti raccomandazioni e prescrizioni:**

1. **Realizzazione di opere in verde di compensazione.** Nella realizzazione degli interventi edificatori a destinazione residenziale previsti si raccomanda di riservare una parte delle aree interessate per opere in verde.

Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, escludendo specie esotiche di esclusivo valore ornamentale, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita

**veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.**

**Nelle aree oggetto di sistemazione a verde si dovrà inoltre provvedere all'applicazione della D.G.R. 46-500 del 18/12/2012 in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive; in tal senso, ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R., si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie indicate negli elenchi (Black list) riportati in allegato alla stessa ed eventualmente presenti nell'area di intervento.**

- 2. In fase di progettazione edilizia si raccomanda di fare riferimento ai criteri di intervento descritti nell'elaborato "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010.**
- 3. In ottemperanza all'art.146 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 42 del Piano Regionale di tutela delle acque si raccomanda di predisporre un serbatoio per la raccolta delle acque meteoriche, di adeguata dimensione, per l'irrigazione del verde pertinenziale.**
- 4. Per favorire il razionale utilizzo delle risorse idriche si dovrà prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza.**
- 5. Prima di avviare le attività di costruzione, si raccomanda di asportare e accantonare temporaneamente il terreno agrario di scotico, che verrà riutilizzato per la sistemazione dell'area al termine dei lavori; gli eventuali quantitativi in esubero verranno messi a disposizione dell'Amministrazione Comunale per utilizzi in altre aree.**

**Si provvederà inoltre:**

- all'immediato inerbimento dei cumuli di terra accantonati, nonché delle zone sterrate risistematiche, attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con l'area di intervento;**
  - in caso di apporto di terreno agrario dall'esterno del sito, a controllare che esso non contenga semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive.**
- 6. Per contenere per quanto possibile gli apporti di acque bianche nella rete fognaria occorre massimizzare le aree esterne permeabili; si raccomanda pertanto che anche le zone a parcheggio all'aperto vengano realizzate**

secondo modalità che non comportano l'impermeabilizzazione del suolo.

7. I corpi illuminanti per le aree esterne dovranno possedere i requisiti di qualità per la limitazione dell'inquinamento luminoso, nei termini indicati dalla D.G.R. 29-4373 del 20 novembre 2006.
8. Per prevenire le potenziali collisioni da parte dell'avifauna con le parti trasparenti degli edifici, negli interventi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione, è vietato l'utilizzo di superfici trasparenti specchiate.

#### Art. 29 quinquies) Vincoli

Per gli interventi di realizzazione di nuovi insediamenti, la Relazione tecnica illustrativa degli interventi previsti facente parte degli elaborati progettuali presentati per l'acquisizione del permesso di costruire, oppure, ove previsto, predisposti per il Piano Esecutivo Convenzionato o per il Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà contenere uno specifico paragrafo dedicato alla verifica se l'area di intervento sia soggetta o meno al rispetto di vincoli territoriali – ambientali .

Si richiamano in tal senso, a titolo di riferimento non esaustivo, le categorie di vincolo più frequenti:

- fascia di rispetto di corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004, art. 142, co 1 lett. c) e L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 29;
- zone boscate (D.Lgs 42/2004, art. 142, comma 1 lett. g);
- vincolo idrogeologico (LR 45/1989).

Ove presenti i suddetti vincoli dovranno essere illustrati con apposita cartografia e la Relazione tecnica illustrativa dovrà descrivere le misure e gli interventi volti ad assicurare il rispetto delle prescrizioni normative associate ai vincoli, richiamando altresì gli elaborati complementari di quelli di progetto in tal senso predisposti.

Alla Relazione tecnica illustrativa verranno inoltre allegate le relazioni specialistiche di volta in volta richieste:

- Relazione Paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005 per gli interventi di cui al precedente 2° comma punto a), e b);

- ove necessaria, **Relazione forestale ai sensi della L.R. 4/2009 e s.m.i. e del Regolamento Forestale DPGR n.8/R del 20/09/2011 di attuazione dell'art.13 della L.R. 4/2009 per gli interventi di cui al precedente 2° comma punto b);**
- **Relazione forestale e Relazione geologico e geomorfologica per gli interventi di cui al precedente 2° comma punto c).**

**La Relazione tecnico illustrativa di cui al primo comma del presente articolo dovrà inoltre precisare che gli interventi previsti:**

- **sono coerenti con quanto previsto dalla normativa regionale vigente in merito alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile;**
- **non interferiscono con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;**
- **non prevedono la realizzazione di captazioni idriche che consentono la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'art. 2 c. 6 della l.r. 22/1996 e s.m.i.;**
- **non interferiscono con i diritti delle concessioni legittimamente costituite.**

**Detti interventi, in caso di nuovi prelievi, dovranno acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPGR 10/R e s.m.i del 29/07/2003 in funzione della destinazione d'uso della risorsa.**

**Si specifica che**

- **in caso di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del DPGR 10/R e s.m.i., non sarà necessario acquisire una concessione di derivazione idrica.**
- **l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.**



## TITOLO IV

### TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

#### Art. 30) Norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

E' fatto divieto :

- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali in legno o pietra con elementi di altro materiale
- di sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche (le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse, andranno nel tempo ripristinate)
- di sostituire i rivestimenti esterni degli edifici in intonaco del tipo rustico in cemento o di tipo civile, con altro tipo di rivestimento
- di sostituire le gelosie in legno con altri tipi di elementi esterni per l'oscuramento
- di modificare i materiali e l'estetica delle ringhiere dei balconi
- di modificare i materiali costruttivi dei serramenti.

#### Art. 31) Tipi di intervento consentiti

I tipi di intervento consentiti sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) demolizione e ricostruzione
- f) ristrutturazione urbanistica

#### Art. 32) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle ad integrare in efficienza gli impianti tecnici. Esse consistono di norma nelle operazioni di tinteggiatura, rifacimento intonaci, riparazioni grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, riparazione e sostituzione degli infissi e pavimenti esterni e interni, riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione ex novo di locali per tali usi, opere di allacciamento a pubblici servizi.

#### Art. 33) Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienici sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Riguardano anche porzioni limitate delle strutture degli edifici e consistono nel rifacimento di coperture senza modifiche di quote e sostituzione parziale di elementi strutturali, modifiche planimetriche di singole unità immobiliari con tramezzi interni per la realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnici.

#### Art. 34) Interventi di restauro conservativo e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con esso 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 dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### Art. 35) Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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 ed impianti.

#### Art. 35 bis) - Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono volti 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.

#### Art. 36) Edifici da demolire

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione nelle tavole di P.R.G. fino all'attuazione delle previsioni, possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione, compresi anche gli edifici per i quali è consentita la successiva ricostruzione ai sensi dell'art. 31.

#### Art. 37) Interventi di nuova costruzione in aree prive di strumento urbanistico esecutivo.

Gli interventi di nuova costruzione in aree prive di strumento urbanistico esecutivo consistono in interventi su aree inedificate o divenute libere in seguito a demolizione di edificio preesistente.

Si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dai lotti confinanti dovrà essere uguale alla semisomma dell'altezza dei fabbricati prospicienti con un minimo di mt 5.00.  
La distanza minima tra le pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere non inferiore a mt 10.00.  
Nel caso non vi siano pareti finestrate si potrà edificare in aderenza previo accordo fra i proprietari confinanti.
- b) nelle costruzioni a schiera con fronti superiori ai mt 25, dovranno essere previsti dei passaggi trasversali ogni 25 mt; l'altezza degli edifici non dovrà essere superiore all'altezza del meno alto degli edifici adiacenti a destinazione residenziale e le coperture dovranno risultare allineate.

Art. 38) Interventi di nuova costruzione in aree dotate di strumento urbanistico esecutivo

Gli interventi sono regolati dalle prescrizioni che verranno redatte in sede di formazione degli strumenti esecutivi stessi, in attuazione delle presenti norme generali.

Art. 39) Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Art. 40) Ampliamento degli edifici esistenti

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione degli edifici esistenti valgono le norme per le nuove costruzioni di cui all'art. 37.

Art. 41) Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:
  - interventi di cui al punto a) del 2° comma dell'art. 23
- b) su edifici prevalentemente destinati ad attività produttive esistenti in zona agricola:
  - intervento di restauro, risanamento conservativo di ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio e comunque non superiore a 200 mq., semprechè la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà
- c) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività, fatti salvi i disposti di cui all'art. 88 della Legge 5.12.1977, n. 56.

Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguente riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. 5.12.1977, n. 56.

#### Art. 42) Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 5.12.1977, n. 56, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedono più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 m<sup>2</sup> di superficie coperta é subordinata alla preventiva autorizzazione della Regione.

Il rilascio delle Concessioni Edilizie relative ad insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a 400 m<sup>2</sup> é subordinato al preventivo rilascio dei Nulla Osta Regionali ai sensi della Legge 11.06.1971, n. 426.

TITOLO V  
NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 43) Sottotetti abitabili

Sono considerati abitabili i vani di sottotetto di nuova costruzione che rispondano ai seguenti requisiti:

- abbiano un'altezza media fra il pavimento e il soffitto non inferiore a m 2.20 con un'altezza minima di m 1.80
- abbiano un rapporto fra superficie finestrata e superficie del pavimento non inferiore a 1/8
- abbiano un volume minimo di mc 25
- siano forniti di adeguati servizi igienici e siano accessibili con scale normali
- siano opportunamente isolati con materiali coibenti

In tale caso i sottotetti vengono considerati alla stregua di qualsiasi piano abitabile e computati nel volume.

I sottotetti preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. realizzati legittimamente con sagoma, volume e superficie conformi al progetto autorizzato si possono destinare ai fini abitativi mediante la realizzazione di opere murarie interne da sottoporsi a concessione preventiva secondo quanto stabilito dall'art. 48 delle presenti norme.

Per quanto riguarda i parametri di altezza interna media e di altezza minima, in base al comma 4 art. 1 Legge Regionale 06.08.1998 n. 21, trattandosi di Comune ubicato in zona classificata montana, per i sottotetti esistenti l'altezza interna media dei vani ad uso abitazione non deve essere inferiore a m 2.20, riducibili a m 2.00 per gli spazi accessori, così come definiti al comma 2 art. 2 sopracitata Legge Regionale, mentre le altezze minime non devono essere inferiori a m 1.40 e m 1.20 rispettivamente per gli spazi ad uso abitazione e per gli spazi ad uso accessorio.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è ammesso anche in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti per la rispettiva zona di P.R.G. in cui si trovino a ricadere.

La sagoma e l'altezza del tetto di copertura nonché gli eventuali abbaini esistenti non possono per nessun motivo essere alterati.

#### Art. 44) Bassi fabbricati

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a mt 2.50 dal piano di campagna o dal marciapiede all'intradosso della soletta di copertura, che non siano destinati all'abitazione, ma al servizio della stessa.

Rispetto al fabbricato principale ed ai confini di proprietà potranno essere ubicati secondo le norme in materia contenute nel Codice Civile; se ne deve tener conto nel computo della superficie coperta, ma non del volume edificabile.

#### Art. 45) Norme transitorie

Le norme di cui ai seguenti artt. 46 – 47 – 48 – 49 verranno meglio disciplinate dal Regolamento Edilizio che verrà adottato. Esse decadono ad approvazione avvenuta del Nuovo Regolamento Edilizio.

#### Art. 46) Requisiti di abitabilità

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml 2.70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml 2.40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima fra pavimento e soffitto di ml 2.40.

#### Art. 47) Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico, limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga sono esercitati con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge 21.12.1955, n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

#### Art. 48) Domanda di concessione

La domanda di concessione redatta in carta da bollo firmata dall'avente titolo per richiederla e dal progettista deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda devono risultare:

- a) l'impegno ad osservare le leggi urbanistiche ed edilizie e le leggi e lo strumento urbanistico vigente
- b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio lavori, il nome del direttore lavori e del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti
- c) la documentazione del titolo per richiedere la concessione
- d) la concessione è subordinata alla corresponsione del contributo commisurato alla incidenza delle spese per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al contributo al costo di costruzione ai sensi art. 51 Legge 28.01.1977, n. 10.

#### Art. 49) Tipologie edilizie

a) Edificio uni-bifamiliare	Edificio comprendente non più di una o due unità di alloggio
b) Edificio plurifamiliare	Edificio composto da più di due unità alloggio, ciascuna con suo ingresso, ma disimpegnate tutte da una o più entrate principali, da scale e ascensori comuni
c) Edificio a schiera	Edificio con non più di due unità alloggio



	sovrapposte, disposte in modo lineare (retta, curva, spezzata) composti di norma da non meno di quattro unità alloggio giustapposte; ogni unità alloggio ha accesso indipendente
d) Edificio isolato	Edificio ben separato da quello più vicino, architettonicamente risolto su tutte le fronti

#### Art. 50 Eliminazione delle barriere architettoniche

Ai sensi art. 91 octies L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, così come per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, nonché in sede di rilascio del titolo di usabilità delle opere realizzate, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche, in particolare della Legge 30.03.1971, n. 118, del D.P.R. 27.04.1978, n. 384, della Legge ...01.1089, n. 13 e del D.M. 14.06.1989, n. 236 e di ogni altra disposizione, normativa o Legge che verrà emanata in attuazione od a completamento ed integrazione delle norme di cui ai citati provvedimenti legislativi.

#### Art. 51) Recepimento modifiche legislative in campo urbanistico

Si intendono fin d'ora recepite nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione tutte le nuove norme e procedure, in particolare gli eventuali vincoli introdotti o rimossi, i mutamenti nelle modalità di Attuazione degli Strumenti Esecutivi ed in genere le modifiche e le integrazioni che venissero introdotte da Leggi nazionali o regionali, senza che tale adeguamento costituisca variante al P.R.G.

# P.R.G.I.

COMUNI DI: - BENEVELLO  
- **BORGOMALE**  
- BOSIA  
- CASTINO

## SCHEDA

# 1

DATA:

AGG.:

### *COMUNE DI BORGOMALE*

#### TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	CENTRO STORICO
DESTINAZIONE	Residenziale – Spazi Pubblici
VINCOLI	Concessione singola – Piano di Recupero – Piano Particolareggiato

<i>I.T.</i>	INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	mc/mq	esistente
<i>I.F.</i>	INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	esistente
<i>H.</i>	ALTEZZA MASSIMA	m	esistente
<i>R.C.</i>	RAPPORTO DI COPERTURA		esistente
<i>D.</i>	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	esistente
<i>D.F.</i>	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m	esistente
<i>D.S.</i>	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m	esistente

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	Isolata o a cortina
----------------------------	---------------------

INTERVENTI AMMESSI	Vedi N.T.A. art. 17 punto 1 e art. 18
--------------------	---------------------------------------

# P.R.G.I.

## SCHEDA

# 2

COMUNI DI: - BENEVELLO  
- **BORGOMALE**  
- BOSIA  
- CASTINO

DATA:

AGG.:

### *COMUNE DI BORGOMALE*

#### TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	CENTRO ABITATO
DESTINAZIONE	Residenziale
VINCOLI	Concessione singola

<i>I.T.</i>	INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	mc/mq	esistente
<i>I.F.</i>	INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	esistente
<i>H.</i>	ALTEZZA MASSIMA	m	esistente
<i>R.C.</i>	RAPPORTO DI COPERTURA		esistente
<i>D.</i>	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	esistente
<i>D.F.</i>	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m	esistente
<i>D.S.</i>	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m	esistente

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	Isolata o a cortina
----------------------------	---------------------

INTERVENTI AMMESSI	Vedi N.T.A. art. 17 punto 2 e art. 19
--------------------	---------------------------------------

# P.R.G.I.

## SCHEDA 3

COMUNE DI: - BENEVELLO  
- BORGOMALE  
- BOSIA  
- CASTINO

DATA  
AGG

### COMUNE DI BORGOMALE

### TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	COMPLETAMENTO		
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE		
VINCOLI	PERMESSO DI COSTRUIRE DIRETTO		
I.T.	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	mc/mq	0.40
I.F.	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq	0.50
H.	ALTEZZA MASSIMA	m	8,00 (2 p.f.t.)
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA		25%
D.	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	5,00
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m	10,00
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m	6,00

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	Isolata o a schiera
----------------------------	---------------------

INTERVENTI AMMESSI	vedi NTA art. 17 punto 3 a) e art. 20  Relativamente all'area di completamento ubicata a valle della strada comunale per il cimitero contrassegnata con il simbolo * devono essere rispettate le indicazioni contenute nella Relazione Geologico tecnica allegata alla Variante Strutturale al PRGI. Nel settore inedificabile indicato in cartografia (Tav. 3/B 1:2.000) con apposita perimetrazione non è consentita alcuna costruzione, può essere utilizzato solo ai fini della verifica dell'indice fondiario.
--------------------	---

# P.R.G.I.

COMUNI DI: - BENEVELLO  
- **BORGOMALE**  
- BOSIA  
- CASTINO

## SCHEDA

# 4

DATA:  
AGG.: VP n.7

### TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

#### COMUNE DI BORGOMALE

AREA	espansione
DESTINAZIONE	Residenziale
VINCOLI	Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.)

LOTTI LIBERI	Lotto 1	<i>Sf (mq)</i>	<b>816</b>	<i>Volumetria (mc) max assegnata</i>	<b>454</b>	<b>2.055</b>
	Lotto 2	<i>Sf (mq)</i>	<b>851</b>	<i>Volumetria (mc) max assegnata</i>	<b>474</b>	
	Lotto 3	<i>Sf (mq)</i>	<b>928</b>	<i>Volumetria (mc) max assegnata</i>	<b>516</b>	
	Lotto 4	<i>Sf (mq)</i>	<b>1.098</b>	<i>Volumetria (mc) max assegnata</i>	<b>611</b>	
H.	ALTEZZA MASSIMA			m	8,00	(2 p.f.t.)
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA				25%	
D.	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI			m	5,00	
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI			m	10,00	
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI			m	6,00	

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	Isolata o a schiera
INTEVENTI AMMESSI	Vedi N.T.A. art. 17 punto 3 b) e art. 20

# P.R.G.I.

COMUNI DI: - BENEVELLO  
- **BORGOMALE**  
- BOSIA  
- CASTINO

## SCHEDA

# 5

DATA:

AGG.:

### *COMUNE DI BORGOMALE*

#### TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	NUOVO IMPIANTO
DESTINAZIONE	Residenziale
VINCOLI	Concessione singola

<i>I.T.</i>	INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	mc/mq	0.30
<i>I.F.</i>	INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	0.40
<i>H.</i>	ALTEZZA MASSIMA	m	8,00 (2 p.f.t.)
<i>R.C.</i>	RAPPORTO DI COPERTURA		25%
<i>D.</i>	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	5,00
<i>D.F.</i>	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m	10,00
<i>D.S.</i>	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m	6,00

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	Isolata o a schiera
----------------------------	---------------------

INTERVENTI AMMESSI	Vedi N.T.A. art. 17 punto 3 a) e art. 20
--------------------	--

# P.R.G.I.

## SCHEDA

# 6

COMUNI DI: - BENEVELLO  
- **BORGOMALE**  
- BOSIA  
- CASTINO

DATA:

AGG.:

### *COMUNE DI BORGOMALE*

#### TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	TURISTICA
DESTINAZIONE	Residenza temporanea
VINCOLI	P.E.C.

<i>I.T.</i>	INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	mc/mq	come Aree Agricole
<i>I.F.</i>	INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	
<i>H.</i>	ALTEZZA MASSIMA	m	3,50 (1p.f.t.)
<i>R.C.</i>	RAPPORTO DI COPERTURA		
<i>D.</i>	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	7,50
<i>D.F.</i>	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m	15,00
<i>D.S.</i>	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m	7,50

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	Costruzioni isolate
----------------------------	---------------------

INTERVENTI AMMESSI	Vedi N.T.A. art. 21
--------------------	---------------------

Nota: saranno consentiti esclusivamente insediamenti residenziali a carattere mobile (case mobili, roulotte) e costruzioni temporanee o precarie per realizzare le infrastrutture ed i servizi necessari all'impianto previsto.

# P.R.G.I.

## SCHEDA

# 7

COMUNI DI: - BENEVELLO  
- **BORGOMALE**  
- BOSIA  
- CASTINO

DATA:

AGG.:

### *COMUNE DI BORGOMALE*

#### TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	PRODUTTIVA ARTIGIANALE
DESTINAZIONE	Nuovo impianto
VINCOLI	P.E.C.

<i>I.T.</i>	INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE	mc/mq	----
<i>I.F.</i>	INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA	mc/mq	----
<i>H.</i>	ALTEZZA MASSIMA	m	10,00
<i>R.C.</i>	RAPPORTO DI COPERTURA		40%
<i>D.</i>	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	5,00
<i>D.F.</i>	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m	10,00
<i>D.S.</i>	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m	10,00

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	Vedi N.T.A. art. 22 punto 1
----------------------------	-----------------------------

INTERVENTI AMMESSI	Vedi N.T.A. art. 22 punto 1
--------------------	-----------------------------