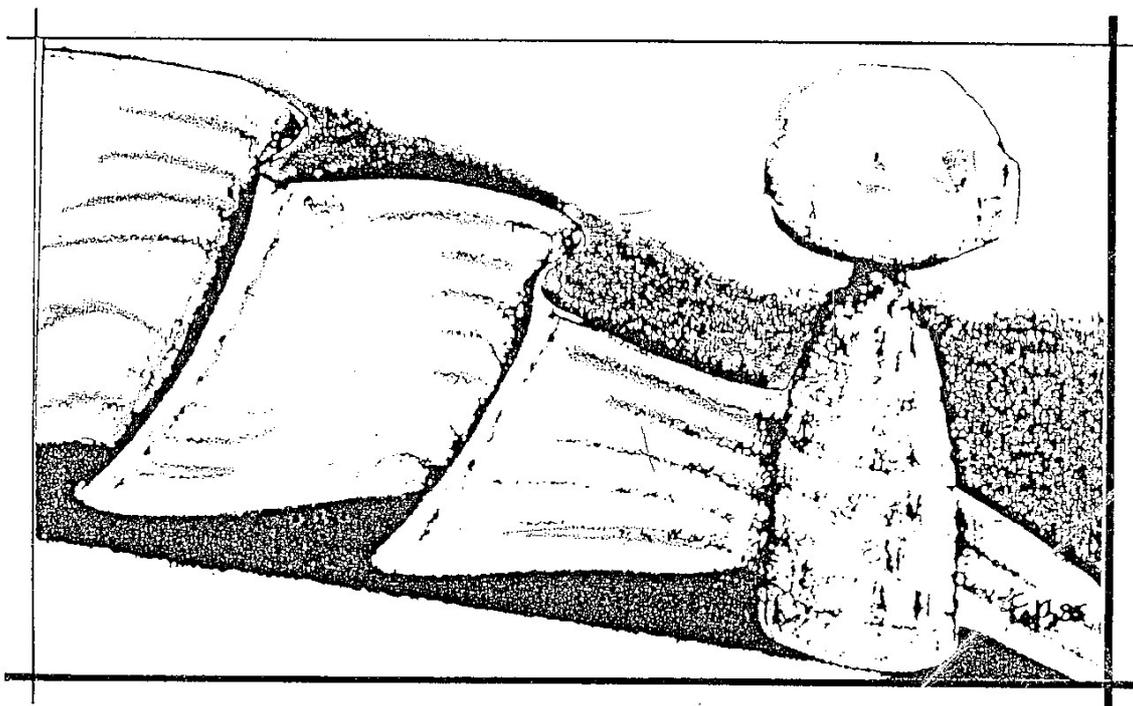


# Comune di Piana Crixia Provincia di Savona

Variante

Programma di Fabbricazione  
annesso al Regolamento edilizio



Regolamento Edilizio  
Norme di attuazione

Arch. Bergero Marco

Arch. Bergero & Ing. Sicco P.zza della Vittoria 42/2 Cairo M.tte (SV)  
Tel- Fax 019-501504 P.I. 00797250099

**COMUNE DI PIANA CRIXIA  
PROVINCIA DI SAVONA**

**PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE  
ANNESSO AL REGOLAMENTO EDILIZIO**

REGOLAMENTO EDILIZIO  
NORME DI ATTUAZIONE

## **INDICE**

Legenda delle abbreviazioni	p. 5
<b>Parte I</b>	
<b>Capitolo I - Provvedimenti autorizzativi</b>	
Art. 1 - Opere soggette a concessione di edificare ed autorizzazione:	p. 5
Art. 2 - Domanda di concessione di edificare:	p. 5
Art. 3 - Elaborati tecnici da allegare alla domanda di concessione di edificare:	p. 6
Art. 4 - Domanda di autorizzazione ed elaborati tecnici da allegare:	p. 11
Art. 5 - Opere interne:	p. 11
Art. 6 - Piano di lottizzazione - Domanda:	p. 12
<b>Capitolo II - Esame di progetti di costruzione e rilascio delle relative autorizzazioni.</b>	
Art. 7 - Composizione della Commissione edilizia:	p. 15
Art. 8 - Competenze della Commissione edilizia:	p. 16
Art. 9 - Funzionamento della Commissione edilizia:	p. 16
Art. 10 - Rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia:	p. 17
Art. 11 - Opere urgenti:	p. 18
Art. 12 - Validità della concessione di edificare:	p. 19
<b>Capitolo III - Disposizioni relative alla esecuzione dei lavori.</b>	
Art. 13 - Variazioni in corso d'opera:	p. 20
Art. 14 - Inizio lavori:	p. 20
Art. 15 - Direttore dei lavori e costruttore:	p. 21
Art. 16 - Sicurezza del cantiere:	p. 22
Art. 17 - Occupazione temporanea di suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere:	p. 23
Art. 18 - Vigilanza sulle costruzioni:	p. 23

Art. 19 - Cartello indicatore:	p. 24
Art. 20 - Controllo da parte di terzi:	p. 24
Art. 21 - Norme tecniche per la stabilità delle costruzioni:	p. 25
Art. 22 - Opere prescritte dall'autorità:	p. 25
Art. 23 - Ultimazione dei lavori - abitabilità o agibilità:	p. 26
Art. 24 - Superficie asservita (SA):	p. 28

## **Parte II**

### **Capitolo I - Estetica degli edifici.**

Art. 25 - Estetica degli edifici	p. 29
Art. 26 - Decoro e sicurezza degli spazi	p. 30
Art. 27 - Barriere architettoniche:	p. 31
Art. 28 - Piani attici ed arretrati:	p. 32
Art. 29 - Tetti e abbaini:	p. 32
Art. 30 - Terrazzi-casotti-accessori e sovra- strutture di servizio (volumi tecnici):	p. 33
Art. 31 - Loggette chiuse (bovindi):	p. 33
Art. 32 - Corpi sporgenti od aggiunti nelle facciate:	p. 34
Art. 33 - Poggioli:	p. 34
Art. 34 - Zoccoli-Sporgenze su suolo pubblico:	p. 35
Art. 35 - Tende:	p. 35
Art. 36 - Cornicioni:	p. 35
Art. 37 - Insegne e targhe:	p. 36
Art. 38 - Marciapiedi:	p. 36
Art. 39 - Tabelle stradali - Numeri civici	p. 36

### **Capitolo III - Tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei monumenti.**

Art. 40 - Muri di contenimento e di sostegno - recinzione lotti:	p. 37
Art. 41 - Vegetazione:	p. 39
Art. 42 - Arretramento prescritto:	p. 39
Art. 43 - Manutenzione e rinvenimenti archeologici:	p. 40

### **Parte III**

#### **Capitolo I** - prescrizioni igienico-edilizie.

Art. 44 - Approvvigionamento idrico:	p. 41
Art. 45 - Scarichi-Fognatura-Canne fumarie - Apparecchi da fuoco:	p. 41
Art. 46 - Acque piovane:	p. 43
Art. 47 - Isolamento termico degli edifici:	p. 45
Art. 48 - Intercapedini piani terreni:	p. 46

#### **Capitolo II** - Igiene degli ambienti interni.

Art. 49 - Altezza minima interna dei locali destinati alla residenza, uffici, studi professionali:	p. 48
Art. 50 - Altezza minima interna dei locali pubblici, di uso pubblico e/o com- merciale:	p. 48
Art. 51 - Superficie abitabile dei locali di nuova realizzazione e di ristruttu- razione:	p. 49
Art. 52 - Scale comuni:	p. 49
Art. 53 - Corridoi:	p. 50
Art. 54 - Cucine o posti cottura nei locali abitabili di nuova realizzazione e di ristrutturazione:	p. 50
Art. 55 - Temperatura ed umidità dei locali di abitazione di nuova realizzazione:	p. 51
Art. 56 - Fattore luce e superficie finestrata nei locali abitabili di nuova realiz- zazione:	p. 51
Art. 57 - Stanza da bagno nei locali abitabili di nuova costruzione:	p. 52
Art. 58 - Locali destinati ad impianti tecnologici:	p. 52
<b>Capitolo II</b> - Norme finali	
Art. 59 - Entrata in vigore del regolamento	p. 53

1) Sostituire con:

"a mera denuncia di inizio di attività o soggetti a titolo abilitativo diverso dalla concessione o esenti dal rilascio di titoli abilitativi".

## **Legenda delle abbreviazioni**

DM	-	Decreto ministeriale
L	-	Legge
L.R.	-	Legge regionale
PDF	-	Programma di fabbricazione
RD	-	Regio decreto
SUA	-	Strumento urbanistico attuativo
TU	-	Testo unico

## **PARTE I**

### **CAPITOLO I**

#### **PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

##### **ART. 1**

#### **Opere soggette a concessione di edificare ed autorizzazione.**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio Comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della L. 28/01/1977 n° 10 fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente normativa sono soggetti a semplice autorizzazione, o esistenti entrambi i provvedimenti abilitativi ovvero soggetti all'art. 26 - Legge n° 47/1985 (1).

##### **Art. 2**

#### **Domanda di concessione di edificare.**

(1) La domanda di concessione deve essere diretta al Sindaco su carta legale e comprendente:

- la descrizione sommaria e l'ubicazione delle opere per cui si richiede la concessione;

- le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per richiedere la concessione;
- le generalità, la firma, il numero ed il luogo di iscrizione all'Albo Professionale del progettista;
- l'eventuale richiesta di convenzione.

(2) Ogni variazione in merito deve essere preventivamente comunicato al Sindaco.

(3) La domanda deve essere corredata dai documenti specificati negli articoli che seguono.

### **Art. 3**

#### **Elaborati tecnici da allegare alla domanda di concessione di edificare**

(1) A corredo della domanda di concessione di edificare per tutte le costruzioni da eseguire, ampliare, modificare o demolire devono essere prodotti i seguenti elaborati:

a) Relazione nella quale devono essere precisati:

- l'ubicazione, la dimensione e le eventuali caratteristiche d'uso del terreno da asservire all'opera in progetto;
- gli estremi completi del tipo di provenienza della proprietà del terreno con la precisazione del frazionamento già effettuati ed eventualmente di quelli da effettuare;
- il computo dettagliato del volume delle costruzioni eventualmente già esistenti sul terreno da asservire e del volume della nuova costruzione progettata, anche ai fini degli oneri di urbanizzazione e

della quota del costo di costruzione. nonché il rapporto tra il volume complessivo di dette costruzioni e l'area del terreno da asservire;

- le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio;

- le caratteristiche tipologiche della costruzione con particolare riguardo alle strutture portanti e a tutte le finiture esterne, copertura compresa;

- la consistenza delle eventuali opere di urbanizzazione primaria a servizio della costruzione in esame;

- i criteri adottati nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione ai sensi della L. 24/02/1974 n° 64;

- i risultati delle indagini degli studi e dei calcoli geotecnici, ai sensi del DM. 21/1/1981 (art. A3 della norme tecniche ad esso allegate).

b) Estratto di mappa e certificato catastale attuale della proprietà, rilasciato dall'ufficio tecnico erariale.

c) Provvedimenti abilitativi previsti dalla vigente normativa.

d) Stralcio delle previsioni del PDF relativo alla proprietà con estratto della normativa e indicazione della zonizzazione, delle strade, dell'orizzontamento e del perimetro del lotto interessato.

e) Relazione tecnica dell'impianto termico (compreso, se previsto, l'impianto centralizzato di produ-

zione di acqua calda) e una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico, secondo quanto previsto dall'art. 9 e 17 della L. 30/4/1976 n° 373 e successive modificazioni.

f) Progetto formato almeno dai seguenti elaborati:

- documentazione fotografica della località in formato non minore di cm. 18 x 24 con l'indicazione della posizione e delle dimensioni della costruenda opera;

- planimetria indicante i punti di vista fotografici;

- planimetria generale della località in scala 1:2000 aggiornata ed estesa per un raggio di almeno 200 m. a partire dall'opera progettata, comprendente: l'indicazione in rosso dell'opera progettata, l'indicazione in verde dell'area da asservire, l'orientamento, la denominazione dei luoghi e gli estremi catastali dei terreni interessati e di quelli confinanti nonché l'indicazione delle volumetrie esistenti, diversificate per stato di conservazione e per destinazione d'uso e delle eventuali alberature esistenti;

- planimetria quotata in scala 1:200 del lotto contenente:

l'individuazione delle volumetrie esistenti, indicando quelle da mantenere anche parzialmente e quelle da demolire, l'esatto ingombro e l'orientamento dell'opera in progetto, la distanza dai confini di

proprietà, le larghezze delle strade adiacenti, gli spazi riservati a verde o a parcheggio sia pubblico che privato, tutti gli edifici circostanti con l'indicazione esatta della loro altezza, i nomi dei proprietari confinanti; inoltre devono essere indicate le principali quote del terreno, con particolare riguardo a quelle dei vertici estremi della proprietà, a quelle del ciglio di eventuali strade ed alla quota del terreno naturale in corrispondenza del punto più basso del perimetro dell'opera progettata ("punto fisso");

- tutte le piante, sezioni e prospetti necessari per dimostrare chiaramente le caratteristiche dell'opera, in scala 1:100;

particolari di prospetto in scala non inferiore 1:20, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore; analoghi particolari sono richiesti per recinzioni e cancellate;

- schema degli impianti: idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento.

(2) In particolare, per gli edifici, devono essere presentati tutti i prospetti, le piante di ogni piano (compresi gli interrati e il sottotetto), la pianta della copertura con la rappresentazione di tutte le sovrastrutture o volumi tecnici, almeno una sezione verticale con le quote riferite al "punto fisso", indicato nella planimetria in scala 1:200, che tagli l'edificio, secondo la linea di massima pendenza del terreno, per una estensione di almeno

20 m. a monte e 20 m. a valle.

(3) Sulle sezioni e sulle piante del piano terreno devono essere indicati esplicitamente sia il "punto fisso" che le quote del terreno prima e dopo la sistemazione progettata, con particolare riguardo a quelle corrispondenti al perimetro dell'edificio.

(4) Nelle planimetrie e nelle piante di progetto devono essere esattamente indicate tutte le opere di urbanizzazione primaria (le esistenti in nero e le progettate in rosso).

(5) Ogni pianta o sezione deve essere quotata nelle sue principali dimensioni: larghezze esterne ed interne di ogni locale, larghezza delle aperture, spessore dei muri, altezze nette dei piani, spessore dei solai, altezza totale dell'edificio. In caso di contrasto tra rappresentazione grafica e quote numeriche, prevalgono queste ultime.

(6) Nei progetti di restauro, modifica od ampliamento devono essere indicate in nero le opere esistenti, in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni ed i riempimenti.

(7) Tutti gli elaborati a corredo della domanda di concessione devono essere prodotti in almeno tre copie, di cui una in bollo e redatti e firmati da un professionista autorizzato ai sensi delle leggi vigenti.

(8) Tutte le copie devono essere piegate nel formato 21 x 29,7 e riunite in fascicolo.

1) Sostituire con:

Nei casi in cui la vigente legislazione preveda in luogo del rilascio della concessione l'assoggettamento a mera denuncia di inizio della attività, ovvero a titolo abilitativo edilizio diverso dalla concessione l'interessato deve presentare i seguenti elementi:

- la descrizione sommaria dell'opera e l'ubicazione della relativa area;
- le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per eseguire gli interventi;
- le generalità, la firma, il numero ed il luogo di iscrizione all'Albo Professionale del progettista
- Relazione illustrativa nella quale devono essere precisati:
  1. l'ubicazione, la dimensione e le eventuali caratteristiche d'uso del terreno e dell'edificio o unità immobiliare interessata dall'intervento;
  2. le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio o del terreno
  3. le caratteristiche tipologiche, i materiali e tinteggiatura per le parti visibili all'esterno
  4. i criteri adottati nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte i calcoli svolti nei riguardi del complesso "terreno-opera di fondazione" ai sensi della legge 2 febbraio 1974 n. 64
  5. i risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici, ai sensi del decreto ministeriale 11 marzo 1988;
  6. Certificato catastale della proprietà, rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale, ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni ove sia riportata l'esatta superficie da asservire;
  7. Stralcio cartografico del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (assetto insediativo, geomorfologico e vegetazionale) con indicazione del sito di intervento;
  8. Stralcio delle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed eventualmente di quello adottato, corredato da estratto della normativa
  9. Relazione tecnica concernente la sicurezza degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza di persone, ai sensi della legge 05.03.1990 n. 46 e relativa normativa di attuazione nonché la conformità alla normativa igienico sanitaria.
  10. Progetto costituito da:
    - adeguata documentazione fotografica del sito, del fabbricato o dell'unità immobiliare oggetto di intervento;
    - planimetria del sito in scala 1:200 o pianta dell'unità abitativa in scala 1:100,
    - prospetti in scala 1:100;
    - sezioni in scala 1:100 con indicazione delle principali dimensioni;
    - tavole di raffronto in scala 1:100 in caso di interventi su fabbricati esistenti

Nel caso di intervento consistente nella realizzazione di parcheggi pertinenziali dovrà essere specificato se lo stesso è o meno in deroga allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 9, . 1° c. della L. 122/1989 e s.m.

2) Sostituire con:

"Si qualificano opere interne gli interventi che non comportano modifiche alla sagoma e dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile".

1)

#### Art. 4

Domanda di autorizzazione ed elaborati tecnici  
da allegare.

(1) La domanda di autorizzazione deve essere diretta al Sindaco su carattere legale e comprendere:

- le descrizioni sommarie e l'ubicazione dell'opera per cui si richiede l'autorizzazione;
- le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area o dell'immobile o di chi abbia titolo per richiedere l'autorizzazione.

(2) Ogni variante in merito deve essere preventivamente comunicata al Sindaco.

(3) La domanda di autorizzazione deve essere corredata da:

- relazione illustrativa degli interventi previsti;
- stralcio planimetrico del PDF e carta Tecnica Regionale 1:5000 con l'indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;

#### Art. 5 Opere interne

2)

Nel caso di realizzazione delle opere interne di cui all'articolo 26 della legge 28/2/1985 n° 47, da eseguirsi su immobili non vincolati ai sensi delle leggi 1/6/1939 n° 1089 e 29/6/1939 n° 1497 e successive modificazioni, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla professione, che asseveri le opere da compiersi e rispetto alle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigen-

1) Sostituire con:

ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI  
ATTUATIVI DI INIZIATIVA. PRIVATA.

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa privata contengono gli elementi di cui all'art. 2 della legge regionale 8 luglio 1987 n° 24 e sono costituiti dagli elaborati nonchè dall'atto unilaterale d'obbligo rispettivamente indicati dagli artt.3 e 18 della legge citata.

ti, con le modalità e le procedure previste dal citato art.26.

## **Art. 6**

**1)**

### **Piano di lottizzazione - Domanda.**

(1) Il proprietario o gli aventi titolo che intendono lottizzare aree a scopo edilizio devono presentare apposita richiesta in bollo al Sindaco corredata dal piano di lottizzazione. I documenti del piano di lottizzazione, redatti da un architetto o da un ingegnere iscritti ai rispettivi albi professionali, devono essere costituiti da:

- a) relazione illustrativa del progetto che precisi anche le fasi di attuazione dello stesso;
- b) estratto di mappa e certificato catastale degli immobili in oggetto;
- c) stralcio delle tavole di progetto del PDF, relativo alla zona in questione, con l'indicazione dell'area di intervento;
- d) stralcio della normativa di attuazione del PDF, concernente il tipo di intervento consentiti nella zona in questione;
- e) accordo preliminare con l'Enel o altra società, ente o impresa fornitori di energia elettrica;
- f) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati:
  - superficie totale della lottizzazione;
  - superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali;
  - volume edificabile suddiviso per lotti e totale;

- rapporto di copertura di ogni singolo lotto;
- indice di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- g) rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala non inferiore a 1:200 con indicazione dei capisaldi di riferimento;
- h) planimetria quotata in scala non inferiore a 1:200 dell'assetto complessivo dell'area con indicazione di tutti gli edifici previsti, della sistemazione del terreno e dell'organizzazione dei servizi e della viabilità;
- i) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti in progetto;
- l) schemi planimetrici in scala non, inferiore a 1:200 delle opere di urbanizzazione primaria, con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- m) elaborati atti a dimostrare la rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico dettati dalla legislazione vigente in materia, nei quali devono essere indicati:
  - analisi del microclima locale;
  - previsione sulle modificazioni del microclima locale conseguenti alle scelte dello SUA;
  - valutazione sul bilancio termico degli edifici determinate dalle caratteristiche tipologiche, tecnologiche e di comfort ambientale;
- n) prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:200 in numero sufficiente ad assicurare la piena comprensione del progetto;

o) modalità di attuazione del progetto;

p) indagini e verifiche di cui ai punti H2 ed H3 del D.M. 21/1/1981 volte a verificare la fattibilità dell'intervento dal punto di vista geologico e geotecnico;

q) schema di convenzione, avente i contenuti previsti dall'art. 28, quinto comma L. n° 1150/1942.

(2) E' facoltà del Comune, nel corso dell'esame del piano di lottizzazione, richiedere qualsiasi altra documentazione ritenuta necessaria a meglio chiarire le caratteristiche del piano stesso.

(3) L'approvazione del piano di lottizzazione avverrà nei modi e nelle forme previste dalla vigente legislazione in materia.

(4) L'esecuzione delle opere previste è comunque subordinata al rilascio delle singole concessioni di edificare, fermo restando che gli oneri accollati ai privati non possono essere inferiori a quelli di cui agli articoli 5 e 10 della L. 10/1977 e ai relativi provvedimenti applicativi.

(5) Qualora il PL concerna esclusivamente interventi su edifici, la documentazione di Piano può limitarsi agli elaborati di cui ai punti a,b,c,d,f,g,l,n,o,p.

**CAPITOLO II**  
**ESAME DEI PROGETTI DI COSTRUZIONE E RILASCIO**  
**DELLE RELATIVE AUTORIZZAZIONI.**

**Art. 7**

**Composizione della commissione edilizia.**

- (1) La Commissione edilizia è composta da:
- Il Sindaco o assessore da lui delegato, che la convoca e la presiede;
  - Il responsabile del servizio di "igiene pubblica, igiene dell'ambiente", sicurezza negli ambienti di lavoro e medicina legale, o da altro medico dipendente dall'Unità Sanitaria locale competente, nominato dal Comitato di gestione della stessa;
  - Il Comandante del corpo provinciale dei VV.FF.
- e da tre membri eletti dal consiglio comunale e precisamente:
- un ingegnere o un architetto iscritti ai rispettivi ordini professionali;
  - un geometra all'albo professionale;
  - un esperto nelle discipline giuridico-amministrative o tecnico-edilizie o urbanistiche o in materia di beni culturali.
- (2) Esercita la funzione di segretario, senza diritto di voto, il segretario comunale o un impiegato del Comune designato dal Sindaco.
- (3) Il tecnico comunale può partecipare ai lavori della Commissione, su invito del Sindaco, in qualità di relatore senza diritto di voto.

(4) La Commissione edilizia dura in carica tre anni; i componenti eletti vi sono rieleggibili.

#### **Art. 8**

##### **Competenze della Commissione edilizia**

(1) La Commissione edilizia deve essere chiamata ad esprimere il proprio parere su tutte le opere pubbliche e private soggette a concessione di edificare o ad autorizzazione, su ogni questione urbanistica, edilizia ed estetica, nonchè su eventuali annullamenti di concessione o di autorizzazione edilizia.

(2) Può essere altresì sentita in merito alle questioni inerenti l'abusivismo edilizio e sulle richieste di demolizione.

(3) La Commissione può formulare proposte nell'ambito delle materie per le quali ha competenza consultiva.

#### **Art. 9**

##### **Funzionamento della Commissione edilizia**

(1) La Commissione edilizia è convocata di norma una volta al mese, o quando il presidente lo ritenga necessario.

(2) L'avviso di convocazione contenente l'ordine del giorno deve essere comunicato ai singoli componenti almeno tre giorni prima di quello della riunione.

(3) Le riunioni della Commissione sono valide con la presenza della maggioranza o del presidente e di almeno due dei membri designati dal consiglio comunale.

1) Sostituire con: "dei titoli abilitativi edilizi".

(4) Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei votanti; in caso di parità prevale il voto del presidente. La commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti ad esame.

(5) Qualora uno dei membri della Commissione sia autore o comunque interessato al progetto in esame deve denunciare tale sua condizione ed astenersi dall'assistere all'esame ed alla votazione.

(6) La mancata partecipazione di un membro ai lavori della Commissione per tre volte consecutive, senza giustificato motivo, comporta la decadenza dalla carica. In tal caso il Sindaco sottopone la questione al consiglio comunale per i conseguenti provvedimenti di decadenza e di sostituzione.

(7) I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono indicare, con le relative motivazioni, i voti favorevoli, i contrari, le astensioni e le eventuali dichiarazioni di voto e sono firmati dal presidente e dal segretario al termine di ogni riunione.

#### **Art. 10**

##### **Rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia**

(1) Il rilascio, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione della concessione o della autorizzazione ad edificare (1), deve essere proceduto dai seguenti adempimenti a carico del richieden-

te:

- pagamento del contributo di cui all'art. 3 della L. 27/1/1977 n° 10, nei casi di concessione onerosa per la parte preventivamente dovuta (determinata in sede di approvazione del progetto o, nei casi in cui opera il silenzio-assenso, calcolata in via presunta ai sensi dell'art. 8, secondo comma, della L. 25/3/1982 n° 9) e prestazione di idonee garanzie per la parte da corrisponderci successivamente:

- presentazione di ogni atto autorizzativo previsto dalla legislazione vigente;

- asservimento dei terreni, nel caso di nuove costruzioni, a favore del Comune, mediante atto regolarmente trascritto;

tali asservimenti devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuti dal Comune.

#### **Art. 11**

##### **Opere urgenti**

(1) Nel caso si prospettasse la necessità di eseguire lavori di evidente urgenza per garantire la incolumità delle persone. il proprietario, o avente titolo, può iniziarli dandone preavviso al Sindaco e presentando la domanda corredata dei necessari documenti entro 5 giorni dall'inizio dei lavori, dichiarando il responsabile per danni eventuali o per lesione di diritti di terzi o per opere in contrasto con le leggi e regolamenti vigenti.

## **Art. 12**

### **Validità della concessione di edificare**

(1) La concessione di edificare ha validità di mesi 12;

qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati la concessione decade e l'interessato deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione.

(2) La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano state ultimate nel termine indicato nella concessione stessa, che non può essere superiore ai tre anni dalla data di inizio, salvo che detto termine venga prorogato ai sensi dell'Art. 4, quarto comma, della L. n° 10/1977 con motivato provvedimento, per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

(3) Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle loro particolari caratteristiche tecniche costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

**CAPITOLO III**  
**DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

**Art. 13**

**Varianti in corso d'opera**

Qualora in corso d'opera si ravvisasse la convenienza o la necessità di varianti, il committente, prima di iniziarne l'esecuzione, deve ottenere la specifica approvazione del relativo progetto e, ne frattempo; sospendere i lavori riferiti alle parti interessate alla variante stessa.

L'inosservanza di tale disposizione comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal Capo I della Legge 28/2/1985 n° 47 salvo il disposto di cui al relativo art. 15.

**Art. 14**

**Inizio lavori**

(1) Almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici cui deve essere riferita la costruzione, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura principale ed i punti di presa dell'acquedotto. Il concessionario, trascorso tale periodo, può iniziare i lavori stessi dandone comunicazione al Comune a mezzo di raccomandata.

(2) Ai sensi dell'art. 1, sesto e settimo comma, della LR. n° 4/1975 costituisce inizio dei lavori d'impianto del cantiere e la esecuzione di opere volte all'effettiva realizzazione del fabbricato;

per contro non concreta inizio dei lavori l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, la sola posa di pilastri o quant'altro, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato al risultato dell'effettuazione della costruzione.

(3) Le operazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto, altresì, a redigere apposito verbale in doppio originale firmato da entrambe le parti.

## **Art. 15**

### **Direttore dei lavori e costruttore**

(1) Il titolare della concessione di edificare prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualificazione e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

(2) Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

(3) Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

(4) Il committente titolare della concessione di edificare, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge o di regolamento e delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione

di edificare nei termini fissati dalla vigente legislazione in materia e segnatamente dall'articolo 6 della Legge 28/2/1985 n° 47.

## **Art. 16**

### **Sicurezza del cantiere**

(1) I ponti, le scale, le rampe di servizio ed ogni altra installazione di cantiere devono essere realizzati in modo da garantire la sicurezza dei lavoratori e dei terzi, in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia.

(2) Il cantiere ubicato in zona abitata o prospiciente su spazi pubblici o comunque visibile da questi, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o di pericolo per le persone.

(3) Le recinzioni ed ogni altro eventuale impedimento, debbono essere provvisti di idonee segnalazioni (bande bianche e rosse negli spigoli, luci rosse notturne, dispositivi rifrangenti) per evidenziare i lavori in corso.

(4) I ponti di servizio verso gli spazi pubblici non devono disturbare il passaggio e comunque non possono presentare, in corrispondenza dei punti di transito, strutture orizzontali e sporgenze ad altezza inferiore ai m. 2,50.

(5) Idonei accorgimenti devono essere posti in atto ad evitare la caduta di polvere, schegge e materiali.

(6) Nel caso di lavori esterni, anche di lieve entità, ai piani superiori o al tetto di un fabbrica-

to, qualora non sia possibile predisporre idonei ripari, il passaggio di persone e la sosta di veicoli nella zona di pericolo deve essere interdetto con l'installazione di apposite segnalazioni e transenne.

#### **Art. 17**

##### **Occupazione temporanea di suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere**

(1) E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa autorizzazione del Sindaco, il quale può concederla a seguito di specifica domanda presentata dal titolare della concessione o dell'autorizzazione ad edificare dopo l'espletato pagamento dell'apposito canone e del connesso deposito cauzionale.

(2) Nella domanda devono essere specificate l'ubicazione e la superficie del suolo da occupare e devono essere fornite precise garanzie circa la continuità del passaggio pubblico e la sicurezza dei passanti.

#### **Art. 18**

##### **Vigilanza sulle costruzioni**

La vigilanza sull'attività urbanistica edilizia è effettuata dal Sindaco e dalle altre Autorità competenti in materia secondo le disposizioni contenute nel Capo I della Legge 28/2/1985 n° 47 e nel titolo II del capo I della LR. 6/4/1987 n° 7 anche ai fini, ove ne ricorra il caso, dell'assunzione dei provve-

1) Sostituire con: "impugnazione".

dimenti cautelari e della applicazione delle sanzioni ivi previste.

## **Art. 19**

### **Cartello indicatore**

(1) All'ingresso di ogni cantiere e comunque in posizione ben visibile da spazio pubblico, deve essere collocato un cartello contenente almeno le seguenti informazioni:

- a) generalità e domicilio del titolare della concessione o dell'autorizzazione;
- b) generalità e domicilio del progettista, del direttore e dell'esecutore dei lavori;
- c) estremi ed oggetti del titolo abilitativo concernente i lavori da eseguire.

(2) All'interno del cantiere deve essere conservata una copia completa degli atti di progetto relativi ai lavori in corso di esecuzione. Tale copia deve comunque essere messa in sito a disposizione dell'autorità competente in materia di controllo sull'attività edilizia.

## **Art. 20**

### **Controllo da parte di terzi.**

(1) Dall'avvenuto rilascio della concessione di edificare viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per la **imputazione (1)**.

(2) Chiunque può prendere visione presso gli uffici

comunali dei progetti approvati e dei provvedimenti emessi e ricorrere contro il rilascio della concessione di edificare in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e dei regolamenti o con le prescrizioni del PDF, dei piani particolareggiati di esecuzione e delle lottizzazioni approvate.

(3) Il Sindaco è pure tenuto a fornire, dietro rimborso delle spese, copia dei provvedimenti emessi in merito ad opere di cui all'art. 1.

#### **Art. 21**

##### **Norme tecniche per la stabilità delle costruzioni**

(1) Nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate le norme tecniche emanate con DM 21/1/1981 in attuazione del titolo I della L. 22/2/1974 n° 64, nonchè, per gli interventi in zone che venissero dichiarate sismiche, quelle di cui al titolo II della stessa legge.

(2) In particolare per le strutture in cemento armato o in ferro devono essere osservate le norme tecniche emanate in applicazione della L. 5/11/1971 n° 1086.

#### **Art. 22**

##### **Opere prescritte dall'autorità**

(1) Qualora il Sindaco abbia notizia che un edificio o altra opera permanente o provvisoria minacci rovina, provvederà a eseguire i necessari accertamenti al fine di tutelare l'igiene e la pubblica sicurezza.

(2) Il proprietario deve adempiere puntualmente al-

le prescrizioni del Sindaco contenute nei provvedimenti di urgenza emanati.

(3) Il Sindaco, oltre che adottare provvedimenti urgenti, quando vi siano costruzioni pericolose per la pubblica incolumità o pregiudizievoli sotto il profilo igienico può far eseguire direttamente le opere atte ad eliminare il pericolo, opere il cui costo deve essere rimborsato dal proprietario.

### **Art. 23**

#### **Ultimazione dei lavori - abitabilità o agibilità**

(1) I fabbricati di nuova costruzione o ricostruiti, ampliati o ristrutturati non possono essere occupati da persone o da cose fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità per i locali adibiti ad abitazione e loro accessori o di agibilità per gli altri locali ai sensi degli art. 220 e 221 del TU. 27/7/1934 n° 1265.

(2) Il titolare della concessione di edificare, ultimati i lavori, deve darne comunicazione al Comune e richiedere il rilascio dell'autorizzazione alla abitabilità o agibilità della costruzione o dei locali oggetto d'intervento, presentando ove necessario, l'autorizzazione temporanea allo scarico di cui all'art. 7, secondo comma della LR 1/9/1982 n° 38.

(3) Alla domanda deve essere allegata una relazione tecnica, a cura del direttore dei lavori o del progettista, in ordine allo stato di ultimazione dei lavori, la conformità degli stessi al progetto approvato, una dichiarazione attestante l'adempimen-

0) Stralciare

to di quanto prescritto dalla legge 5/11/1971 n° 1086 sulle opere in cemento armato, dalla legge 27/12/1941 n° 1570 sulla prevenzione incendi e dalla legge 30/4/1976 n° 373(0) legge n° 10/1991 sulle caratteristiche degli impianti termici degli edifici. Relazione tecnica ai sensi delle leggi: Abbattimento delle barriere architettoniche L.R. 12 Giugno 1989 n° 15, L 46/90 Sicurezza degli impianti termici negli edifici.

(4) Il Sindaco, sulla base della documentazione presentata ai sensi del comma precedente e del parere del competente servizio dell'Unità Sanitaria Locale, rilasciato ai sensi dell'art. 2 della LR 29/6/1981 n° 23, assume le proprie determinazioni entro tre mesi dalla data di presentazione della domanda. Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

(5) L'abitazione o l'occupazione anche parziale di alloggi o di altri locali, che non abbiano tenuto l'abitabilità o l'agibilità costituisce violazione dell'art. 221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie e comporta l'applicazione delle sanzioni ivi previste, oltre agli altri provvedimenti che saranno presi, caso per caso, per imporre l'adeguamento dell'edificio alle prescrizioni regolamentari.

0) Stralciare

## Art. 24

### Superficie asservita (SA)

(1) La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dal PDF.

(2) Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.

(3) Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di SUA, la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31/8/1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, si intende asservita una fascia minima di m. 5 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del PDF.

(4) Negli SUA obbligatori la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti.

(5) Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare nell'apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuti dal Comune ai sensi dell'art.10.

**0)**

(6) AREE AGRICOLE: é ammesso l'asservimento di aree

omogenee purché almeno 1/3 della loro superficie sia compresa in un raggio di 500 mt. dal centro del fabbricato interessato.

## **PARTE II**

### **CAPITOLO I**

#### **ESTETICA DEGLI EDIFICI**

##### **Art. 25**

##### **Estetica degli edifici**

(1) Tutte le parti esterne degli edifici sia nuovi che esistenti, compresi i muri di recinzione, cancellate, vetrine, bacheche, insegne, tende prospicienti in luoghi pubblici o d'uso pubblico o comunque da questi visibili, nonchè le parti interne visibili dagli spazi suddetti (andrani, portici, scale, ecc.) devono soddisfare alle esigenze dell'estetica e del decoro, essere mantenute in buono stato di manutenzione ed intonarsi all'ambiente ed al carattere dell'edilizia tradizionale locale, specie per quanto si riferisce all'insieme architettonico della composizione, all'articolazione dei volumi, all'ambientamento, ai materiali impiegati, agli intonaci, al tipo degli infissi, alle tinteggiature ed alle coperture. In particolare sono vietati muri ciechi, loggette sporgenti sul suolo pubblico, poggioni chiusi, materiali che non aderiscono sufficientemente al sottofondo.

(2) Si possono lasciare senza intonaco i materiali di strutture, purché debitamente lavorati e rifiniti.

1) Sostituire con: "in tutto il territorio comunale"

(3) Sono vietate di massima le tapparelle avvolgibili e i tetti piani (salva l'esecuzione prevista al primo comma dell'art. 32 del presente regolamento), i rivestimenti esterni in pietra (salvo uno zoccolo all'altezza massima di cm. 80) o di legno, mentre sono consigliati gli intonaci nei colori tradizionali, i tetti in tegole alla marsigliese oppure in cemento colore in pasta (limitatamente al rosso chiaro e al bruno testa di moro), le persiane esterne a ventola ed i serramenti in legno.

(4) Nell'area protetta regionale delle langhe di Piana Crixia (1) non è consentita, perchè in contrasto con i lineamenti naturali e ambientali del territorio e con i caratteri dell'edilizia tradizionale locale, la stabile collocazione di case mobili o viaggianti, è cioè di manufatti non infissi nel suolo ma appoggiati sullo stesso, anche su ruote, ancorché la loro collocazione non comporti l'esecuzione di opere di movimento del terreno.

## **Art. 26**

### **Decoro e sicurezza degli spazi**

(1) Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati, ove possibile, arborati.

(2) In tutto il territorio comunale, il Sindaco, su conforme parere della Commissione edilizia, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione

del verde, dei fossati delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi. materiali, insegne, rifacimento intonaco alle facciate e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

## **Art. 27**

### **Barriere architettoniche**

Per le sistemazioni e costruzioni degli spazi ed edifici pubblici, per il rilascio dell'abitabilità degli edifici di cui all'art. 23 comma 3, nonché per gli edifici e gli spazi destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni di cui al DM 27/4/1978 emanato in attuazione dell'art. 27 della L. n° 118 del 30/3/1971 e L.R. 12/06/1989 n° 15:

### **Tinte**

(1) Tutti i muri visibili da spazi pubblici, gli infissi, le ringhiere, le cancellate, ecc. dovranno essere tinteggiati con colori uniformi ed intonati fra loro e con gli edifici vicini; essi dovranno essere mantenuti in buono stato di manutenzione.

(2) Sono vietati i colori che offendono il buon gusto per eccessiva vivacità o per violenti contrasti o che comunque non risultano intonati all'ambiente. Qualora siano riscontrate stonature, il Sindaco può ordinare il rifacimento.

(3) Nelle costruzioni che si ispirano all'architettura tradizionale locale le persiane saranno preferibilmente tinteggiate in verde cupo vittoria.

(4) Quando le fronti delle case, edifici, muri,

1) Integrare con:

"sono vietati i piani arretrati che diano luogo a formazione di terrazzi"

2) Sostituire con:

"Qualora il piano sotto tetto sia abitabile, sulle falde del tetto si possono inserire abbaini con davanzale allo stesso livello e con asse ricorrente a quello delle finestre di facciata, quando le finestre stesse siano in asse fra loro. Qualora il piano sotto tetto non sia abitabile non potranno inserirsi sulle falde del tetto, abbaini, nè formarsi aperture all'esterno, e tale piano potrà essere illuminato esclusivamente mediante tegole in vetro o altro materiale trasparente.

Sono vietate le coperture con falde interrotte casualmente, per formare terrazzi e aperture che illuminino il sotto tetto, salvo, per queste ultime, quanto disposto al comma precedente: Sono altresì vietate le coperture con due falde che non convergano al colmo o con falde discontinue o non piane.

ecc. formanti un complesso architettonico unitario, siano da restaurare o tinteggiare, anche se appartengono a diversi proprietari, il restauro o la tinteggiatura dovranno essere eseguiti contemporaneamente in tutte le parti, comprese le persiane.

(5) A cura del titolare della concessione di edificare saranno predisposti i campioni delle tinte che dovranno essere realizzati direttamente sul muro dell'edificio in costruzione e preventivamente approvati dal Sindaco.

#### **Art. 28**

##### **Piani attici ed arretrati**

(1) Il piano attico, al di sopra dell'altezza stabilita, è vietato in tutte le zone.

**1)**

#### **Art. 29**

##### **Tetti ed abbaini**

(1) Le coperture degli edifici di norma dovranno essere a tetto, al fine di occultare tutti i volumi tecnici. In esse sono consentite parziali sistemazioni a terrazzo, purché armonicamente inquadrare nella composizione architettonica dell'insieme.

(2) Per gli edifici coperti a tetto la pendenza delle falde non potrà superare i 35 gradi sull'orizzontale, nè essere inferiore a 20 gradi.

(3) Sono vietati i volumi tecnici eccedenti il profilo geometrico del tetto, facendo eccezione solo per le canne fumarie e di aereazione.

**2)**

(4) Qualora il piano sottotetto sia abitabile, sul-

le falde del tetto si possono inserire abbaini con davanzale allo stesso livello e con asse ricorrente a quello delle finestre di facciata, quando le finestre stesse siano in asse tra loro. Qualora il piano sotto tetto non sia abitabile si potranno inserire sulle falde del tetto abbaini a falda.

### **Art. 30**

#### **Terrazzi-Casotti-Accessori e sovrastrutture di servizio (volumi tecnici)**

(1) Quando il fabbricato è parzialmente coperto a terrazzo, sopra il lastrico solare non sarà consentita alcuna costruzione od impianto.

(2) Potranno essere previsti su tali coperture giardini pensili, tratti a fioriere, pavimentazione in ciottoli, a mosaico, in cotto.

(3) Tale sistemazione dovrà essere già prevista ed indicata chiaramente nel progetto poiché, in tali condizioni, la copertura sarà considerata alla stregua di un prospetto principale e parte integrante del panorama.

(4) Ogni edificio potrà prevedere uno stenditoio comune od individuale sui terrazzi, purchè occultati alla vista.

### **Art. 31**

#### **Loggette chiuse (bovindi)**

(1) Sono vietate le loggette chiuse che sporgano sul suolo pubblico. Quelle sporgenti su suolo di proprietà privata dovranno formare parti integranti dell'architettura dell'edificio e contribuire a va-

lorizzare l'aspetto architettonico.

(2) Esse dovranno però essere poste ad un'altezza dal suolo corrispondente a quella del piano al quale sono applicate, e in ogni caso non inferiore a m. 2, ed avere aggetti non superiori a cm. 100 dal filo esterno del muro di facciata.

(3) La distanza dal filo esterno della loggetta al confine di proprietà dovrà essere conforme alle prescrizioni del presente regolamento.

### **Art. 32**

#### **Corpi sporgenti od aggiunti nelle facciate.**

(1) Sono vietate le latrine, i casotti, le condotte di scarico, le canne fumarie e simili sporgenti dai muri di perimetro.

(2) I tubi di condotta dell'acqua e del gas e le linee elettriche potranno essere tollerati solo sulle facciate secondarie.

(3) Le nuove canne fumarie potranno parimenti essere autorizzate solo sulle facciate secondarie delle edifici preesistenti. Canne fumarie in vista possono essere consentite solo quando assumano un valore architettonico specifico rispetto alla facciata su cui sporgono.

### **Art. 33**

#### **Poggioli**

(1) La sporgenza dei poggioli su suolo pubblico o su strade anche private non potrà essere superiore a m 1.50 per una altezza minima da terra di m 4; questa può essere ridotta a m 3 se sottostante al poggiolo

vi é un marciapiede o uno spazio non transitabile da veicoli di larghezza non inferiore a quella dello sporto.

#### **Art. 34**

##### **Zoccoli - Sporgenze su suolo pubblico**

(1) Le parti inferiori degli edifici e dei muri di cinta di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione devono essere munite di zoccolo in pietra naturale; esso non deve occupare alcuna parte dell'area pubblica.

(2) Sono vietate vetrine, mostre e porte ribaltabili su muri di facciata e sotto i portici.

(3) Le inferriate sporgenti su suolo pubblico sono consentite solo ad un'altezza superiore a m 3 dal suolo. E' permesso aprire all'esterno le gelosie a partire dall'altezza di m 2.50 dal suolo.

#### **Art. 35**

##### **Tende**

(1) E' vietato collocare davanti alle botteghe ed alle aperture a piano terreno tende che creino incomodo o deturpino le facciate della costruzione.

(2) Le tende ed i relativi sostegni, nel punto più basso, non potranno essere posti ad una altezza minore di m 2.20 dal piano di calpestio. La sporgenza deve essere limitata al filo del marciapiede.

#### **Art. 36**

##### **Cornicioni**

(1) La sporgenza massima del cornicione sul suolo pubblico non potrà superare 1/12 dell'altezza del

fabbricato e non potrà oltrepassare la larghezza dei poggiali.

#### **Art. 37**

##### **Insegne e targhe**

(1) Nelle adiacenze dell'accesso ai locali pubblici ed ai negozi potranno essere installate insegne in armonia con la costruzione e con l'ambiente; esse non debbono occultare mostre, archi ed altri elementi architettonici.

#### **Art. 38**

##### **Marciapiedi**

(1) I proprietari degli edifici prospicienti su Spazi pubblici devono munire gli stessi, ove sia richiesta nella concessione di edificare, di marciapiedi di idonea larghezza lunghi quanto il fronte del lotto.

#### **Art. 39**

##### **Tabelle stradali - Numeri civici**

(1) Il sindaco ha facoltà di far controllare tabelle con i nomi delle vie e piazze ed altre eventuali indicazioni inerenti la segnaletica stradale, turistica o di opere d'arte, nonché i numeri civici ed i centri luminosi nei punti ritenuti più adatti dei muri esterni dei fabbricati e dei muri di cinta, senza che i proprietari possano fare opposizioni di sorta.

Qualora per riparare, restaurare o modificare l'edificio, sia necessario rimuovere le tabelle o gli infissi suddetti, il proprietario è tenuto a rimetter-

1) Sostituire con: "all'interno dei perimetri dei centri abitati"

li in opera.

## CAPITOLO II

### TUTELA DELL'AMBIENTE, DEL PAESAGGIO, DEI MONUMENTI

#### Art. 40

##### **Muri di contenimento e di sostegno recinzione lotti**

(1) Le recinzioni tra le proprietà private e gli spazi pubblici, oltre ad essere conformi al carattere e al decoro del sito, dovranno sempre lasciare libera la visuale all'interno della proprietà.

(2) I muri di contenimento e di sostegno, compresi quelli delle strade, non possono essere di norma superiori in altezza a m 2.50. Possono raggiungere i m 3.50 solo qualora sussistano inderogabili necessità statiche non altrimenti superabili per cui il muro non possa essere realizzato in altro modo, e purchè eventuali edifici in progetto al di sopra del muro distino da detto muro almeno m 20. Essi, oltre che alle esigenze di sicurezza, devono rispondere alla estetica dell'ambiente ed essere eseguiti in pietra locale a vista ovvero in calcestruzzo misto con pietre a vista, salvo che non siano prospicienti o visibili da strade di qualsiasi genere ovvero da spazi pubblici, nel qual caso potranno essere eseguiti anche in calcestruzzo preferibilmente a vista o intonacato.

(3) All'interno delle zone B, C, (1) l'altezza complessiva delle recinzioni verso spazi pubblici o privati

1) Sostituire con:

"all'interno dei perimetri dei centri abitati"

non potrà superare di norma m 2.50; esse dovranno essere costituite da zoccolo in muratura di pietra a vista o in cemento intonacato, di altezza non superiore a cm 40, con soprastante recinzione in cancellata o rete metallica robusta, di altezza non superiore a m 2.10. Sono consentite recinzioni con siepi di qualsiasi altezza, mentre è vietata ogni altra forma di recinzione.

(4) Al di fuori delle zone B e C, (1) o meglio nelle zone E, oltre alle recinzioni sopraindicate, possono essere consentite, su parere conforme della Commissione edilizia e con esclusione dei piccoli lotti già edificati, anche recinzioni con paletti in legno o metallo con fili di ferro liscio.

(5) Le proprietà private prospicienti spazi pubblici devono essere delimitate almeno da una cordatura continua in pietra.

(6) in corrispondenza degli spazi pubblici il Sindaco, su conforme parere della Commissione edilizia, ha facoltà di prescrivere che la recinzione dell'area di proprietà privata venga arretrata fino a m 1.50 rispetto al confine della strada verso cui è rivolta oltre ai limiti di cui al DD.LL. n° 285 del 30/04/1992 Codice della strada e successive modificazioni.

(7) Lungo tratti di strada di particolare interesse panoramico potrà essere prescritto dal Sindaco, su conforme parere della Commissione edilizia, che la

recinzione non superi l'altezza di m 1.00.

(8) Il Sindaco può prescrivere ai proprietari di aree adibite a depositi in stato di abbandono di cintarle decorosamente, in modo da nascondere alla vista l'interno della proprietà.

(9) Angoli e spazi rientranti in fregio al suolo pubblico devono essere decorosamente sistemati e recintati.

#### **Art. 41**

##### **Vegetazione**

(1) In tutto il territorio comunale è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione, anche quando le aree sono utilizzate a scopo edificatorio.

(2) Nelle ville, nei parchi e nei giardini di norma è fatto divieto di abbattere alberi di alto e medio fusto.

(3) Quando, per l'esecuzione di opere edilizie, o per altri documentati motivi, fosse necessario abbattere alberi di alto fusto o medio fusto, si dovrà provvedere, sentito il parere della C.A., nella restante area libera, alla messa a dimora di nuovi alberi.

(4) Le nuove costruzioni dovranno essere ubicate in modo salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

#### **Art. 42**

##### **Arretramento prescritto**

(1) Lungo i viali e le strade residenziali di particolare carattere e di passaggio pubblico, il

Sindaco può prescrivere particolari arretramenti maggiori di quelli previsti di norma.

(2) L'arretramento dovrà essere chiaramente giustificato dal Sindaco in relazione alla utilità pubblica, e potrà essere esteso a tutta la strada o alla parte di essa che deve avere caratteristiche omogenee.

(3) L'area di arretramento dovrà essere decorosamente sistemata a giardino e lasciata in vista degli spazi pubblici, salvo casi particolari, per la tutela di carattere ambientale.

### **ART. 43**

#### **Monumenti e rinvenimenti archeologici**

(1) Per qualsiasi modifica all'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico e archeologico si applicano le disposizioni di cui alla L 1.6.1939 n. 1089.

(2) Qualora in corso d'opera siano rinvenuti elementi di presumibile interesse paleontologico, archeologico, artistico o storico, il titolare della concessione di edificare o dell'autorizzazione del Sindaco, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a farne denuncia immediatamente al Sindaco, che provvederà a far sorvegliare il cantiere e a darne comunicazione agli organi competenti, a norma della legge sopracitata sulla tutela del patrimonio storico ed artistico.

### **PARTE III PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE**

#### **Art. 44 Approvvigionamento idrico**

(1) Ogni abitazione e locale pubblico dovrà essere provveduto di acqua potabile in quantità riconosciuta idonea dall'Ufficiale sanitario.

(2) E' fatto obbligo per ogni edificio di allacciarsi al civico acquedotto, ove questo esista e comunque quando l'abitazione dista a meno di 150 mt. dalla condotta comunale; in sua mancanza, si dovrà munire la costruzione di cisterna o pozzo trivellato.

(3) Sia la cisterna sia i pozzi debbono essere accuratamente chiusi, puliti e disinfettati almeno una volta all'anno.

(4) Le stesse norme legislative igienico-sanitarie che regolamentano la costruzione e l'uso di cisterne e di pozzi valgono per i serbatoi d'acqua, quando l'acqua viene captata da sorgenti superficiali; anche in questo caso, così come al punto 2 e 3, occorreranno il nulla osta dell'autorità sanitaria per la potabilità e la dimostrazione di avere adempiuto a quanto richiesto dal TU sulle acque pubbliche ed impianti elettrici e comunque necessario per il rilascio del certificato di Abitabilità.

#### **Art. 45**

##### **Scarichi - Fognature - Canne fumarie**

##### **Apparecchi da fuoco**

(1) I canali di scarico delle latrine e degli acquai avranno diametro non inferiore a 15 cm;

potranno essere in ghisa, piombo, gres, fibrocemento, o altro materiale impermeabile. In basso saranno muniti di chiusura idraulica a sifone ispezionabile, e sul tetto di sfiatatoio.

(2) I canali delle latrine e degli acquai non potranno sporgere dal perimetro dei muri esterni, ma dovranno essere incassati nel perimetro dei muri stessi, in vani intonacati di cemento, non visibili esternamente, e costruiti in modo da impedire qualunque infiltrazione o spandimento.

(3) E' fatto obbligo di scaricare le acque delle latrine e degli acquai nella rete della fognatura pubblica, dove esistano, ad una distanza minore di 150 mt dall'edificio in progetto effettuando l'allacciamento secondo le norme stabilite dall'apposito regolamento. Dove questa non esista, o l'allacciamento non sia tecnicamente possibile, devono essere installate fosse biologiche, da localizzare in suolo scoperto da fabbricati, o fosse settiche, a tenuta d'acqua, le une e le altre di idonee dimensioni. Esse dovranno distare almeno m. 4 dal perimetro della costruzione, m. 20 da pozzi di acqua potabile e m. 5 dalle condutture di acqua potabile.

Dovranno inoltre essere ricoperte da uno strato di spessore non inferiore ai 60 cm. Dovranno comunque essere a norma di quanto previsto dalla legge n° 319/1986 e L.R. n° 38/1982 e preventivamente autorizzati dall'autorità competente.

(4) Ogni apparecchio da fuoco, a qualunque uso de-

stinato, dovrà essere dotato di apposita condotta da fumo atta ad allontanare i prodotti della combustione ed i vapori.

(5) Le esalazioni di apparecchi a gas dovranno essere convogliate direttamente all'esterno dei muri perimetrali per la via più breve.

(6) Le bombole di gas liquidi dovranno essere collocate preferibilmente in appositi vani ricavati nello spessore dei muri perimetrali, con apertura all'esterno.

(7) fumaioli degli impianti di riscaldamento, forni o altri impianti che riversino grande quantità di fuliggine o gas saranno muniti degli apparecchi depuratori previsti dalla L n. 615 del 13/7/1966 ed eventuali successive integrazioni e modificazioni.

(8) canne fumarie non debbono sporgere dalle facciate perimetrali degli edifici salvo il disposto dell'art. 35, ultimo comma, del presente regolamento; per quelle esistenti sarà facoltà del Sindaco ordinarne l'abolizione o l'incasso nei muri.

(9) Le condotte del fumo devono avere le bocche di emissione sopra i tetti o terrazzi, a distanza minima di m 5 dalle finestre di locali abitati ed a quota almeno di m 1 più alta dell'architrave delle stesse.

#### **Art. 46**

##### **Acque piovane**

(1) E' vietato incanalare acque piovane dei cortili dei terreni o delle strade private sul suolo pubbli-

co.

(2) E' prescritto lo scarico nei condotti comunali od in conformità a quanto stabilito dal Sindaco. Comunque le acque piovane non potranno essere convogliate nelle fosse biologiche, ma a valle di esse.

(3) Le proprietà immobiliari che attualmente non rispettano le prescrizioni del presente articolo sono obbligate ad adeguarvisi, entro il termine che sarà notificato dal Sindaco così come stabilito dalla legge R n° 38/1992.

(4) I tetti o terrazzi di ogni fabbricato, sia verso la pubblica via che verso i cortili o recinti, dovranno essere muniti di canale di gronda di ampiezza sufficiente a ricevere ed a convogliare in basso le acque piovane, mediante pluviali di discesa di numero e di ampiezza sufficienti.

(5) La parte inferiore dei pluviali, quando non sia incassata nel muro, deve essere in ghisa per un'altezza non minore di m 1 a partire dal suolo, qualora il lato corrispondente della costruzione confini con uno spazio pubblico.

(6) Tutti i proprietari di immobili sono obbligati a mantenere in efficienza il deflusso delle acque piovane; pertanto dovranno curare la manutenzione dei canali e dei pluviali e provvedere immediatamente alla riparazione dei guasti che diano luogo a spandimento di acqua sul suolo pubblico.

#### **Art. 47**

#### **Isolamento termico degli edifici**

0) Stralciare

(1) Ai sensi della L 30/4/1976 n. 373 e del relativo regolamento di esecuzione, (0) gli edifici di nuova costruzione o da ristrutturare nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico sono soggetti alla regolamentazione relativa all'impianto termico (vedi L. n° 10/1991).

(2) Il rilascio della concessione di edificare per gli edifici soggetti alla regolamentazione di cui sopra può avvenire soltanto se le loro "caratteristiche di isolamento termico" sono comprese nei limiti previsti dalle norme vigenti.

(3) Per caratteristiche di "isolamento termico" si intende il "coefficiente volumico globale di dispersione termica" espresso in chilocalorie/ora per 1 mc e per 1 salto termico di un grado centigrado.

(4) Nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati da dotare di impianto di riscaldamento degli ambienti e nel caso di inserimento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può deliberare, in base a considerazioni tecniche, circa l'obbligo di attuazione globale o parziale dei seguenti provvedimenti:

- isolamento termico delle coperture o dei solai su spazi aperti (porticati);
- isolamento termico delle pareti (superfici opache e superfici trasparenti);
- isolamento termico dell'impianto di riscaldamen-

1) Integrare con:  
"mediante allaccio alla rete fognaria"

to;

- miglioramenti della tenuta dei serramenti.

#### **Art. 48**

##### **Intercapedini piani terreni**

(1) Le murature perimetrali dei locali al piano terreno dovranno essere in muratura piena per un'altezza di m 0.50 rispetto al piano di campagna.

(2) Attorno alle fondazioni ed ai piani seminterrati od interrati dovrà essere costituita un'intercapedine tra il terreno e la costruzione, larga almeno m 0.50, per una profondità di almeno m 0.50 sotto il livello del pavimento del piano più basso.

(3) Il fondo di essa sarà inclinato, impermeabilizzato e atto a drenare e a smaltire le acque piovane. **(1)**

(4) L'intercapedine dovrà essere aerata ed accessibile per la pulitura.

(5) La suddetta prescrizione vale anche quando l'edificio è contro rialzi e terrapieni.

(6) Se l'edificio si trova a ridosso di rialzi o terrapieni, dovrà inoltre mantenersi ad una distanza da questi non inferiore della metà dell'altezza del rialzo o terrapieno e comunque mai inferiore a m 1.50. Ai piedi del terrapieno dovrà essere sistemato il canale per il deflusso delle acque.

(7) Non potranno di norma adibirsi ad abitazione i locali ubicati anche solo in parte sotto il livello del terreno esterno. Si fa eccezione per le case fronteggianti strade in pendenza, per le quali si ammette che il pavimento possa trovarsi fino ad un

1) Sostituire con "10"

metro sotto il piano del terreno esterno, sempre che sia da questi separato da intercapedine larga almeno m 0.50 ed il cui fondo sia almeno di m 0.50 sotto la quota del pavimento, convenientemente sistemata per il drenaggio e il deflusso delle acque.

(8) Se nell'intercapedine sono allegate condutture di acque nere e bianche, la sua larghezza non potrà essere minore di m 0.70.

(9) Sotto il pavimento dei locali a piano terreno, senza sottostanti vani interrati, adibiti ad uso di magazzino, negozio o laboratorio, deve essere sistemata un intercapedine a camera d'aria di altezza non minore di m 0.30 od un vespaio di equivalente spessore. I pavimenti dei locali ubicati a piano terra e senza vani sottostanti, adibiti ad uso abitazione, dovranno invece essere sopraelevati o comunque isolati, rispetto alla quota del terreno sottostante, per un altezza di m 0.50 mediante camera d'aria aerata.

(9) (1) quando il fabbricato sorga su terreno in declivio e al piano terra di esso siano previsti locali d'abitazione, all'esterno dei muri perimetrali dovrà essere formata una intercapedine aperta che parta da una quota più bassa di m 0.50 rispetto a quella del pavimento dei locali stessi. Tale intercapedine dovrà avere una larghezza minima di m 1 e un altezza massima di m 3. Al di sopra del ciglio dell'intercapedine il terreno dovrà mantenere la sua pendenza naturale.

**CAPITOLO II**  
**IGIENE DEGLI AMBIENTI INTERNI**

**Art. 49**

**ALTEZZA MINIMA INTERNA DEI LOCALI DESTINATI  
ALLA RESIDENZA, UFFICI, STUDI PROFESSIONALI**

(1) Ai sensi dell'art. 1 del DM San. 5/1975 per gli interventi di nuova realizzazione relativi ad interi corpi scala, l'altezza minima interna dei locali destinati alla residenza, uffici, studi professionali non deve essere inferiore a m 2.70, riducibile a m 2.40

per locali accessori, e salvo quanto diversamente stabilito dal PDF e dagli SUA per gli interventi di ristrutturazione di cui sopra.

(2) Nei locali con soffitti non orizzontali l'altezza media non deve essere inferiore a m 2.70.

(3) L'altezza sopra indicata di m 2.70 può essere ridotta a m 2.55 negli edifici posti a quota superiore ai m 1000 S.l.m.

**Art. 50**

**Altezza minima interna dei locali pubblici,  
di uso pubblico e/o commerciale**

(1) Per gli edifici di nuova realizzazione l'altezza minima interna dei locali pubblici o destinati all'uso pubblico e/o commerciale, non deve essere inferiore a m 3.50.

(2) Per gli edifici esistenti la misura di cui so-

pra deve essere osservata compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici stessi.

#### **Art. 51**

##### **Superficie abitabile dei locali di nuova realizzazione e di ristrutturazione**

(1) Ai sensi degli artt. 2 e 3, secondo comma, del DM San. 5/7/1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi.

(2) Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 per due persone; ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

(3) L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, compresa dei servizi, non inferiore a mq 28 e non inferiore a mq 38, se per due persone.

#### **Art. 52**

##### **Scale comuni**

(1) E' vietata la costruzione di scale in legno comuni a più appartamenti e di scale buie o illuminate dall'alto salvo quanto di seguito espresso.

Esse dovranno essere illuminate con finestre perimetrali aperte sull'esterno. E' tollerabile l'illuminazione con lucernari per scale che disimpegnano due piani compreso il terreno; negli altri casi le scale dovranno essere illuminate esclusivamente

dall'esterno. Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 19 della L 27/5/1975 n. 166.

(2) La larghezza minima delle rampe e dei pianerotoli non potrà essere inferiore a m 1.20.

(3) I gradini dovranno avere pedate non minori di cm 27 ed alzata non maggiore di cm 18.

(4) Può essere consentita la costruzione di scale aventi larghezza inferiore a m 1.20 e di scale in legno, quando esse servano alloggi singoli.

### **Art. 53**

#### **Corridoi**

(1) I corridoi ed i locali di disimpegno interni degli alloggi non potranno avere una larghezza inferiore a m 1.10 e dovranno essere illuminati a luce diretta dall'esterno quando superano la lunghezza di m 10.

(2) La larghezza dei corridoi e passaggi di uso comune non sarà mai minore di m 1.40.

### **Art. 54**

#### **Cucine o posti cottura nei locali abitabili di realizzazione e di ristrutturazione**

(1) Le cucine devono essere dotate di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto per il convogliamento dei vapori e dei fumi di combustione.

(2) Ai sensi dell'art. 6 del DM San. 5/7/1975 il posto cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di

aspirazione forzata sui fornelli.

#### **Art. 55**

##### **Temperatura ed umidità dei locali di abitazione di nuova realizzazione**

(1) Ai sensi dell'art. 4, secondo e terzo comma, DM San. 5/7/1975, e dell'art. 3 della L 373/1976 la temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 gradi C e 20 gradi C, tenendo conto delle condizioni climatiche e del coefficiente volumico globale di isolamento termico.

(2) Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi le superfici interne delle parti opache della parete non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

#### **Art. 56**

##### **Fattore luce e superfici finestrate nei locali abitabili di nuova realizzazione**

(1) Ai sensi dell'art. 5, secondo comma, DM San. 5/7/75, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scale e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta.

(2) Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

## **Art. 57**

### **Stanza da bagno nei locali abitabili di nuova realizzazione**

(1) Ai sensi dell'art. 7 del DM San 5/7/1975, per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere accessibile da un locale di disimpegno e deve essere dotata dei seguenti impianti: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

(2) La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

(3) Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

## **Art. 58**

### **Locali destinati ad impianti tecnologici**

(1) I locali destinati ad impianti tecnologici debbono essere realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza e prevenzione degli incendi.

### **CAPITOLO III**

#### **NORME FINALI**

##### **ART. 59**

###### **Entrata in vigore del regolamento**

(1) Sono abrogate tutte le disposizioni precedentemente emanate, contrastanti od incompatibili con quanto stabilito dal presente regolamento, che entra in vigore con l'esecutività della deliberazione del consiglio comunale di accoglimento delle prescrizioni regionali espresse in sede di approvazione del presente regolamento, dopo il prescritto periodo di pubblicazione nell'albo pretorio.

**COMUNE DI PIANA CRIXIA**

**Programma di fabbricazione  
annesso al Regolamento edilizio**

**NORME DI ATTUAZIONE**

## **INDICE**

Legenda delle abbreviazioni	p. 57
Titolo primo - Disposizioni generali	
Capo I - Azzonamento e strumenti attuativi del programma di fabbricazione.	
Art. 1 - Atti costituenti il programma di fabbricazione	p. 58
Art. 2 - Suddivisione del territorio comunale in zone	p. 59
Art. 3 - Strumenti urbanistici attuativi del programma di fabbricazione	p. 59
Art. 4 - Finalità degli strumenti urbanistici attuativi del programma di fabbric.	P. 62
Art. 5 - Concessione	p. 63
Art. 6 - Casi in cui è obbligatoria la SUA	p. 63
CAPO II - Norme generali di fabbricabilità	
Art. 7 - Definizione degli interventi principali sul patrimonio edilizio esistente	p. 63
Art. 8 - Definizione dei parametri urbanistico-edilizi	p. 67
Art. 9 - Norme particolari sugli indici urbanistici	p. 72
Art. 10 - Trasferimenti di volumetria	p. 74
Art. 11 - Ampliamenti delle costruzioni esist- enti che non siano in contrasto con	

1) Integrare con "Elma"

le destinazioni di zona	p. 75
Art. 12 - Disciplina delle costruzioni esistenti in contrasto con le destinazioni di zona	p. 76
Art. 13 - Destinazioni d'uso	p. 77
Art. 14 - Poteri di deroga	p. 79

**Titolo secondo - disposizioni relative alle singole**

CAPO I - Zone residenziali (A,B,C)

Art. 15 - Suddivisione delle zone residenziali	p. 80
Art. 16 - Disciplina generale delle zone residenziali	p. 81
Art. 17 - Dotazioni di posti auto ad uso privato	p. 81
Art. 18 - Modalità di intervento nelle zone A	p. 82
Art. 19 - Modalità di intervento nelle zone BS	p. 85
Art. 20 - Modalità di intervento nelle zone CC	p. 87
Art. 21 - Modalità di intervento nelle zone CE	p. 88
Art. 22 - Modalità di intervento nelle zone CE1	p. 90
Art. 23 - Zone agricole E1, <b>(1)</b> E2	p. 91
Art. 24 - Zone per servizi ed infrastrutture tecnologiche	p. 96
Art. 25 - Zone comprese nel territorio del parco regionale delle Langhe di Piana crixia	p. 101
Art. 26 - Zone di rispetto	p. 101
Art. 27 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale	p. 101

Art. 28 - Altri vincoli	p. 102
Art. 29 - Suddivisione e disciplina	p. 103
Art. 30 - Rapporti per lo strumento Urbanistico Generale ed il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.	p. 103
Note	p. 103

### **Legenda delle abbreviazioni**

AC	- area di concentrazione delle volumetrie
CE	- concessione di edificare
CED	- concessione di edificare diretta
CS	- come sopra
DA	- distanza minima dai corsi d'acqua
DC	- distanza minima dai confini di proprietà
DF	- distanza minima tra pareti anche non finestrate
DM	- decreto ministeriale
DS	- distanza minima dal ciglio delle strade
DU	- destinazione d'uso
H	- altezza massima delle fronti
HP	- altezza lorda del piano
IF	- indice massimo di fabbricabilità fondiaria
IV	- incremento volumetrico
LIT	- locali aventi carattere igienico tecnologico
LR	- legge regionale
N	- numero massimo dei piani di una costruzione
NA	- norme di attuazione
PDF	- programma di fabbricazione

- RC - rapporto massimo di copertura
- RE - regolamento edilizio
- SA - superficie asservita
- SC - superficie coperta
- SF - Superficie fondiaria
- SLU - superficie lorda utile
- SP - Superficie lorda di piano
- SUA - strumento urbanistico attuativo
- TC - tipologie costruttive
- V - volume

**TITOLO PRIMO  
DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I**

**AZZONAMENTO E STRUMENTI ATTUATIVI DEL PROGRAMMA DI  
FABBRICAZIONE**

**Art. 1**

**Atti costituenti il programma di fabbricazione**

(1) La variante al programma di fabbricazione è costituito dalle presenti norme di attuazione e dalla planimetria in scala 1:5000 di tutto il territorio suddivisa per zone.

(2) In caso di difformità prevalgono le rappresentazioni grafiche in scala inferiore.

(3) Nella tabella allegata alle presenti norme sono indicati i simboli riportati sugli elaborati grafici, ad eccezione di quelli relativi alla suddivisione del territorio in zone, che sono indicati

0) Stralciare

nella tabella allegata, di cui all'articolo seguente. Entrambe le tabelle in ogni loro parte hanno lo stesso valore prescrittivo delle seguenti norme.

## **Art.2**

### **Suddivisione del territorio comunale in zona**

(1) Il territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone;

- a) zone residenziali (A,B,C)
- b) zone agricole (E)
- c) zone per servizi standard (S)
- d) zone vincolate (ZINA) **(0)**
- e) zone demaniali (demanio ferroviario, strade, idrico)

Dette zone esauriscono nel loro complesso l'intero territorio Comunale.

(2) La suddivisione del territorio comunale in zone, le cui destinazioni d'uso e caratteristiche sono stabilite dalle disposizioni contenute negli articoli successivi, è indicata nelle planimetrie del PDF mediante simboli grafici nella riportati nella tabella allegata alle presenti norme.

(3) Per ogni singola zona, unitamente all'indicazione della destinazione d'uso, vengono fissati, nelle presenti norme e nella richiamata tabella e relative note, indici massimi di fabbricabilità, prescrizioni relative alle distanze, al numero dei piani e alle altezze.

**(0)**

## **Art. 3**

### **Strumenti urbanistici attuativi**

### **del programma di fabbricazione**

(1) Il PDF si attua mediante SUA (piani particolareggiati di esecuzione, piani di lottizzazione, piani di recupero, ecc.) e CED.

(2) Il rilascio di CED, in carenza di SUA, è consentito nei limiti indicati al successivo art. 5.

(3) Tutti gli SUA previsti dal presente PDF non sono soggetti all'approvazione o all'autorizzazione dell'ente competente.

(4) I piani particolareggiati, di cui al comma precedente, debbono fissare, a norma dell'art. 12 della LR 3/9/1976 n° 28 così come modificato dall'art. 6 della LR 31/1/1979 n° 6, i relativi termini di attuazione e seguono la procedura di approvazione e di notifica ivi stabilita.

(5) Le convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione o dei piani particolareggiati convenzionati debbono contenere quanto prescritto dalle vigenti leggi in materia.

(6) Il comune deve comunicare alla Regione per conoscenza i piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione non soggetti all'approvazione o al nulla osta regionale non appena divenuti esecutivi. La comunicazione deve contenere:

- a) gli estremi di approvazione ed entrata in vigore;
- b) le volumetrie ed i vani autorizzati, diversificati per tipi di destinazione;
- c) la popolazione insediata;
- d) la superficie asservita;

e) i servizi pubblici previsti;

f) l'indicazione delle aree interessate su un estratto delle tavole del PDF.

(7) Lo SUA è sempre unico e cioè deve avere ad oggetto l'intera zona per la quale è stato previsto. Ove tuttavia i proprietari delle aree costituenti una zona soggetta a SUA purchè di tipo CE non si accordino per la formazione del piano di lottizzazione, lo stesso potrà avere ad oggetto soltanto una parte delle aree a condizione che tale parte sia pari ad almeno i tre quarti dell'intera zona e che la progettazione urbanistica (planivolumetrica) sia riferita all'intera zona di PDF.

(8) Per poter procedere nel senso indicato occorre che l'invito alla formazione del piano di lottizzazione, rimasto privo di esito, venga documentato con:

- planimetria della zona;
- certificati catastali di tutte le proprietà;
- invito notificato da almeno 90 giorni ad istanza dei proprietari della zona contenente l'invito a partecipare alla formazione di un consorzio di lottizzazione;
- dichiarazione che l'invito non ha prodotto effetto in quanto il consorzio non è stato costituito.

(9) Le aree che a seguito della procedura indicata al settimo ed ottavo comma non siano state assoggettate allo SUA, potranno essere edificate solo a seguito di un altro SUA comprendente la

totalità delle aree non incluse nel precedente ed appartenenti alla stessa zona.

#### **Art. 4**

##### **Finalità degli strumenti urbanistici attuativi del programma di fabbricazione**

(1) Nelle aree poste all'interno di tutti gli SUA dovranno essere ricavati, in aggiunta ai parcheggi pubblici previsti dalle tavole del PDF, i parcheggi occorrenti in misura non inferiore a quella prevista dai vigenti standard urbanistici.

(2) Le finalità degli SUA previsti come casi dalle norme sono le seguenti:

a) nell'ipotesi prevista dall'art. 6 lettera a), lo SUA dovrà valutare e risolvere i problemi che l'incremento insediativo comporta sulle infrastrutture primarie e secondarie.

b) nelle ipotesi previste dalla predetta norma, lettere b) e c), lo SUA dovrà consentire di verificare la compatibilità del nuovo intervento con il tessuto edilizio esistente, nonché, nell'ipotesi di cui alla lettera c), anche la sufficienza della dotazione di servizi della zona.

c) nell'ipotesi prevista dal primo comma dell'art. 19 lo SUA dovrà provvedere alla individuazione di una più congrua dotazione di servizi pubblici e di una più razionale sistemazione viaria.

d) nell'ipotesi prevista dal primo comma dell'art. 20 lo SUA dovrà provvedere alla ristrutturazione urba-

nistica dell'intera zona con particolare riferimento alla sistemazione viaria.

#### **Art. 5**

##### **Concessioni**

(1) Nelle zone soggette all'obbligo dello SUA la CED potrà essere rilasciata soltanto a seguito della sua approvazione salvo che gli interventi assentibili in via transitoria, quali indicati, per ogni singolo tipo di zona, nelle norme contenute nel titolo secondo.

#### **Art. 6**

##### **Casi in cui è obbligatorio lo SUA**

(1) Nelle zone non soggette all'obbligo dello SUA, lo stesso è comunque indispensabile prima del rilascio delle CED quando si realizzano.

- a) distanze tra le costruzioni minori di quelle stabilite dall'art. 9 del DM 2/4/1968. In tal caso lo SUA deve essere esteso quantomeno al gruppo di costruzioni circostanti l'intervento sino ad individuare l'isolato ed una definita unità urbanistica;
- b) demolizione e ricostruzione di più di una costruzione, comportante anche ristrutturazione urbanistica.

#### **Art. 7**

##### **Definizione degli interventi principali sul perimetro edilizio esistente**

##### **A) MANUTENZIONE ORDINARIA**

(1) Gli interventi di manutenzione ordinaria sono

quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

(2) Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni degli elementi architettonici o decorativi delle costruzioni.

#### B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

(3) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare o sostituire le parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

(4) Tali opere e modifiche non possono comunque comportare alterazioni delle strutture orizzontali o degli elementi verticali aventi carattere strutturale, nè possono comportare alterazioni del carattere architettonico della costruzione.

(5) Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali caratteristiche o colori diversi da quelli esistenti:

- a) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- b) rifacimento degli infissi esterni;
- c) rifacimento della sistemazione esterna, in parti-

colare della pavimentazione dei cortili;

d) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;

e) rifacimento dei tetti e del manto di copertura.

(6) In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportano esecuzione di opere murarie:

f) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;

g) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento;

h) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;

i) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;

l) rifacimento di impianti igienico-sanitari.

(7) Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

m) installazione di impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito dell'unità immobiliare;

n) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non comportino lo schema distributivo;

o) rifacimento dei solai e di muri interni;

p) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;

q) costruzione di vespai o scannafossi.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

(8) Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'or-

organismo edilizio e ad assicurare 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costituenti dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

- non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici lorde, nè modifica della destinazione d'uso degli edifici nè aggravio del peso insediativo attuale.

#### D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

(9) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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 della costruzione, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

(10) Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

a) opere che comportano anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari,

senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi della costruzione, nonchè gli elementi costituenti arredo urbano;

b) opere che, anche in deroga agli art. 7, 8 e 9 del DM 2/4/1968 n° 1444, comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

c) opere che comportano la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali della costruzione, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

#### E) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

### **Art. 8**

#### **Definizione dei parametri urbanistico-edilizi**

I parametri urbanistico edilizi richiamati nelle presenti norme si intendono così definiti:

a) SF -SUPERFICIE FONDIARIA

La superficie fondiaria è costituita dall'area edificabile di competenza dell'edificio, compresi la viabilità, il verde ed i parcheggi di esclusivo uso privato.

b) DU - DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammissibili nelle costruzioni, sono stabilite zona per zona dallo strumento urbanistico generale.

Nel progetto allegato ad ogni CED deve essere indicata per ogni unità immobiliare la specifica destinazione d'uso. Nel caso in cui fossero richieste più destinazioni d'uso, nell'ambito di quelle ammissibili per la zona, negli elaborati cartografici debbono essere riportate distintamente.

c) IF - INDICE MASSIMO DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è il rapporto massimo tra il volume complessivo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie fondiaria.

d) H - ALTEZZA DI UNA COSTRUZIONE

L'altezza di una costruzione è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra l'estradosso del solaio orizzontale di calpestio del più elevato locale abitabile ed il piano più elevato della copertura.

Nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata tra la quota di riferimento e l'estradosso del solaio di copertura.

Nel caso di costruzione a gradoni addossata al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica.

e) CORPO DI FABBRICA

Ai fini della misurazione dell'altezza massima, il corpo di fabbrica di una costruzione è una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento della costruzione e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale.

f) PIANO DI SPICCATO DI UNA COSTRUZIONE

Il piano di spiccato di una costruzione è il piano orizzontale di separazione tra i locali totalmente interrati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione.

g) QUOTA DI RIFERIMENTO DI UN CORPO DI FABBRICA

La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano di spiccato della costruzione stessa qualora sia posto a quota inferiore a detta giacitura.

h) PERTINENZE DI UNA COSTRUZIONE

Le pertinenze di una costruzione sono i manufatti posti sul terreno ad essa asservito, non abitabili e destinati al servizio esclusivo della medesima.

Tali pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimessa, a

cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione delle aree asservite alla costruzione in questione.

i) V -VOLUME DI UNA COSTRUZIONE

Il volume di una costruzione è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con la sola eccezione delle pertinenze della costruzione stessa e comunque delle autorimesse, semprechè entrambe siano poste al di sotto della quota di riferimento.

l) HP - ALTEZZA LORDA DI PIANO

L'altezza lorda di piano di una costruzione è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio stesso ed il piano più alto dell'estradosso del solaio soprastante.

m) SP -SUPERFICIE LORDA DI PIANO DI UNA COSTRUZIONE

Ai fini del calcolo del volume di una costruzione, la superficie lorda di un piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi.

Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonchè i balconi e le logge o

loro porzioni non sporgenti più di m. 1,20 dai muri perimetrali; le parti eccedenti tale limite sono invece da computare totalmente.

n) IV -INCREMENTO VOLUMETRICO

E' la percentuale di incremento del volume esistente alla data di approvazione del PRG.

o) DC - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA'

p) DF - DISTANZA MINIMA TRA PARETI ANCHE NON FINE-STRATE.

q) DS - DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO DELLE STRADE PUBBLICHE.

Le distanze delle costruzioni stabilite dal PDF per ciascuna zona, devono intendersi come minime rispettivamente dai confini di proprietà, dal ciglio delle strade pubbliche, da altre costruzioni e devono essere verificate in ogni parte della costruzione in spiccato rispetto al terreno sistemato. Fanno eccezione ai limiti di distanza scale esterne, poggioli e forni domestici, per i quali valgono le sole distanze stabilite dal codice civile.

r) CIGLIO DELLA STRADA

E' la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi comprese le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazioni non transitabili (parapetti, arginelli e simili).

s) SC - SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta da una costruzione è l'area

delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine ed esclusi i poggioli e le cornici.

t) AC - AREA DI CONCENTRAZIONE DELLE VOLUMETRIE

E' la parte della superficie asservita su cui è consentito realizzare le corrispondenti volumetrie.

u) RC - RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

E' il rapporto massimo tra la superficie coperta (SC) e la superficie contigua asservita alla stessa (SA).

v) LI T -LOCALI AVENTI CARATTERE IGIENICO-TECNOLOGICO.

Comprendono i servizi tecnologici, i vani scala ed i locali destinati ad impianti quali ascensori, centrali termiche, ecc.

## **Art. 9**

### **Norme particolari sugli indici urbanistici**

(1) La tabella allegata fornisce per le varie zone le seguenti indicazioni:

a) parametri edilizio-urbanistici;

- incremento volumetrico (IV);

- indice massimo di fabbricabilità fondiaria (IF);

- rapporto massimo di copertura (RC);

- distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche (DS);

- distanza minima dai confini di proprietà (DC);

- distanza minima tra pareti anche non finestrate (DF);

- distanza minima dai corsi d'acqua (DA);

1) Integrare con "Elma"

- altezza massima (H);
- numero massimo dei piani (N);
- b) necessità o meno dell'obbligo dello SUA;
- c) destinazione d'uso (DU);

(2) Nella lettura delle indicazioni contenute in detta tabella non si può mai prescindere dalle prescrizioni e precisazioni contenute nelle presenti norme alle quali va sempre attribuito valore specifico rispetto alla tabella stessa.

(3) Nella formazione degli SUA le distanze minime, ove non prescritte inderogabilmente dalla normativa statale e regionale, possono essere ulteriormente ridotte. Sono fatte salve inoltre le disposizioni del RE in materia d'arretramenti.

(4) Nelle zone E1 **(1)** -E2 valgono le seguenti distanze;

- mt. 30 dalle strade statali
- mt. 20 dalle strade provinciali e comunali
- mt. 10 dalle strade vicinali soggette a pubblico transito.

(5) La DC indicata nella tabella allegata non si applica quando tra i confinanti venga stipulata una convenzione, da trascriversi, che assicuri comunque il rispetto della distanza minima tra le costruzioni o rispetto della distanza minima tra le costruzioni o impegni alla costruzione in confine in appoggio in aderenza. Tali costruzioni debbono ritenersi consentite, quando una delle costruzioni esista già in confine o a distanza inferiore a m. 1,50 da esso

alla data di adozione del presente programma di fabbricazione e non abbia acquisito diritti di veduta.

(6) La costruzione in tutte le zone delle infrastrutture primarie pubbliche a rete (quali quelle idriche, fognarie, telefoniche, elettriche e del gas) e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione, può essere assentita in tutte le zone del PDF. Le volumetrie accessorie devono rispettare l'indice  $DS=M.3$ .

(7) Gli enti proprietari di strade pubbliche possono edificare o ampliare costruzioni ed impianti di servizio in tutte le zone, ad eccezione di quelle di tipo A, con il rispetto del solo indice  $DS = m. 3$ , salve le maggiori distanze previste inderogabilmente dalla normativa statale nel caso di preesistenza di costruzioni sul lato opposto della strada.

#### **Art. 10**

##### **Trasferimenti di volumetria**

(1) Nell'ambito di ciascuna zona in cui è stato suddiviso il territorio comunale non sono consentiti trasferimenti di volumetria, salvo quanto infra, se non da aree contigue e sempre che tali aree non facciano parte di lotti soggetti a distinti SUA.

(2) L'esistenza tra le due aree di una strada statale, provinciale o comunale o di un corso d'acqua pubblica interrompe la continuità; la continuità non è invece interrotta da strade vicinali, anche se

0) Stralciare

1) Sostituire con "Ampliamenti"

soggette ad uso pubblico.

(3) Nell'ambito della stessa zona sono consentiti trasferimenti di volumetria da aree non contigue solo quando il rilascio della CE viene subordinato alla preventiva approvazione di uno SUA.

**(0)**

(4) Nelle zone di tipo E1 ed E2 sono consentiti trasferimenti di volumetria tra i lotti posti a distanza non superiore a m. 500; detti trasferimenti sono consentiti solo tra zone omogenee E1 o tra zone omogenee E2.

(5) Detti trasferimenti debbono essere effettuati con atto da trasciversi anteriormente al rilascio della CE.

(6) Il Comune, nel curare l'aggiornamento della cartografia delle aree asservite alle costruzioni, indicherà con appositi richiami alle costruzioni gli asservimenti che hanno consentito trasferimenti di volumetria e tutte le successive modifiche.

#### **Art.11**

##### **Applicazioni (1) delle costruzioni esistenti che non siano in contrasto con le destinazioni di zona.**

(1) Nelle costruzioni esistenti alla data di adozione della presente variante al programma di fabbricazione poste nelle zone nella cui specifica normativa la presente disposizione è espressamente richiamata potrà essere consentito, per sole esigenze di carattere igienico o tecnologico (creazione di LIT) un aumento di volume in misura non superiore al 20% di quello esistente, con l'osservanza di tutte

1) Integrare con:

(4) Nuove costruzioni di tipo alberghiero sono consentite in tutte le zone C con il rispetto dei seguenti indici:

IF mc/mq 0,5

H m 11

DC m 5

DF m 10, fatte salve le maggiori distanze prescritte inderogabilmente dalla normativa statale o regionale

DS m 10

le disposizioni relative alla distanza dalle strade, dalle costruzioni, dai confini, dai corsi d'acqua e alle altezze proprie della zona.

(2) Le costruzioni al servizio dell'agricoltura e le abitazioni agricole poste in zona di tipo E potranno essere applicate, in caso di mancanza o di insufficienza di aree da asservire, da una sola volta fino al 20% del volume esistente alla data di adozione del presente PDF.

(3) Alle costruzioni di tipo alberghiero esistenti nelle zone destinate alla residenza non si applicano le disposizioni relative ai parametri edilizio-urbanistici. Tali costruzioni potranno pertanto in ogni caso essere ampliate nel rispetto dei seguenti indici:

IF + 50% di quello esistente alla data di adozione del presente PDF.

H m. 10

DC m. 2

DF m. 10, fatte salve le maggiori distanze prescritte inderogabilmente dalla normativa statale e regionale.

DS m. 10

**1)**

## **Art.12**

### **Disciplina delle costruzioni esistenti in contrasto con le destinazioni di zona.**

(1) Fatta salva la diversa disciplina conseguente all'adozione di piani particolareggiati o a norme particolari contenute nel titolo secondo delle

presenti norme, nelle costruzioni aventi le seguenti DU (quali elencato al successivo art. 13): 1,2,3,4,5,6, esistenti alla data di adozione del presente PDF, che contrastino con le sue prescrizioni, potranno essere eseguite opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, quali definite al precedente art. 7 (lettere A,B,C e D), purchè tali interventi siano assentibili in base alla specifica normativa di zona anche se riferita ad altre destinazioni.

### **Art. 13**

#### **Destinazioni d'uso**

(1) Su tutto il territorio comunale è ammissibile la seguente diversificazione delle destinazioni d'uso:

- 1 - residenziale o abitativa stabile;
- 2 - abitativa stagionale;
- 3 - alberghiera o alberghiero-residenziale;
- 4 - per attività amministrative;
- 5 - uffici, studi professionali, attività direzionali;
- 6 - commerciale al minuto od altri esercizi pubblici con superficie lorda utile (di seguito SLU) mq. 400;
- 7 - commerciale al minuto od altri esercizi pubblici con SLU mq. 400;
- 8 - commerciale all'ingrosso;
- 9 - depositi commerciali;

- 10 - botteghe artigiane o laboratori artigianali aventi non più di 10 addetti;
- 11 - artigianale con più di 10 addetti e meno di 24 o piccolo industriale a configurazione artigianale e residenza connessa;
- 12 - depositi artigianali;
- 13 - industriale e residenza connessa;
- 14 - depositi industriali;
- 15 - depositi di prodotti esplosivi e/o infiammabili, depositi di prodotti petroliferi;
- 16 - impianti tecnologici;
- 17 - residenziale o abitativa stabile connessa alla conduzione agraria dei fondi asserviti;
- 18 - abitativa stagionale o alberghiero-residenziale connessa e/o compatibile alla conduzione agraria dei fondi asserviti;
- 19 - strutture per il ricovero delle attrezzature e per l'immagazzinamento dei prodotti, relativi ai fondi agricoli asserviti;
- 20 - stalle, locali per l'allevamento o il ricovero di animali;
- 21 - destinazioni di cui ai precedenti punti dal 6 al 12 compresi, connesse al tipo di agricoltura locale;
- 22 - cave ed attività estrattive;
- 23 - infrastrutture primarie pubbliche;
- 24 - istruzioni pubblica (lett. a art. 3 DM 2/4/i968);
- 25 - attività di interesse comune (lett. b art.3 DM

- 2/4/1968);
- 26 - spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (lett. c art.3 DM 2/4/1968);
  - 27 - parcheggi pubblici (lett. d art. 3 DM 2/4/1968);
  - 28 - parchi pubblici urbani e territoriali (art. 4 punto 5 DM 2/4/1968);
  - 29 - attrezzature di servizio connesse al tempo libero in genere;
  - 30 - campeggi o villaggi turistici senza bungalow;
  - 31 - viabilità pubblica;
  - 32 - stazioni di pompaggio del metano;
  - 33 - attrezzature pubbliche di tipo assistenziale;
  - 34 - servizi privati di tipo assistenziale e sanitario, cliniche private;
  - 35 - servizi privati per le attività sportivo-ricreative, ricreative, sociali e culturali, club;
  - 36 - parcheggi privati di uso pubblico, autosili privati;
  - 37 - convitti, collegi, residenza associata, colonie;
  - 38 - tombe ed edicole funerarie;
  - 39 - serre.

(2) Nella tabella allegato A sono indicate per ogni zona le destinazioni di uso ammissibili.

#### **Art. 14**

##### **Poteri di deroga**

- (1) Per le sole costruzioni ed impianti pubblici

ed, in di casi eccezionali, quelli di interesse pubblico il Sindaco può concedere deroghe alle presenti norme relative ai seguenti indici:

- altezza massima degli edifici
- distanza minima tra i fabbricati
- distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali.

(2) Al fine di cui sopra il Sindaco deve richiedere il nullaosta al competente organo regionale, secondo la procedura di cui all'art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357 e dell'art. 41 quater della LU n° 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

**TITOLO SECONDO**  
**DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE ZONE**

**CAPO I**

**ZONE RESIDENZIALI (A,B,C)**

**Art - 15**

**Suddivisione delle zone residenziali**

(1) Le zone residenziali si suddividono nei seguenti tipi: BS, CC, CE, CE1.

(2) Le zone A sono costituite da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o particolare pregio ambientale o porzioni di essi, comprese le aree d'ambito, che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche degli agglomerati stessi.

(3) Le zone BS, sature, sono zone totalmente o parzialmente edificate.

1) Integrare con:

"In tali zone sono previsti 2 tipi con diversi indici di fabbricabilità".

(4) Le zone CC, di completamento, sono zone parzialmente edificate, da completare.

(5) Le zone CE e CE1, di espansione residenziale, sono parti del territorio che risultano inedificate o con edificazione irrilevante e comunque non sufficientemente urbanizzate.

1)

#### **Art. 16**

##### **Disciplina generale delle zone residenziali**

(1) In tutte le zone residenziali sono consentite senza limitazioni, salva, ove richiesta dalla normativa di zona del PDF, la preventiva approvazione dello SUA, costruzioni in sottosuolo, anche con accesso in trincea.

(2) In tutte le zone debbono rispettarsi i parametri e le indicazioni contenute nella tabella allegata.

#### **Art. 17**

##### **Dotazioni di posti auto ad uso privato**

(1) Nelle zone A gli SUA debbono individuare, anche nel sottosuolo, spazi coperti e scoperti per la sosta delle autovetture in modo da migliorare il rapporto esistente tra unità immobiliari e posti auto, nel rispetto delle leggi vigenti in materia.

(2) Nelle zone BS le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sono pure finalizzate, ove possibile, alla realizzazione di posti auto anche nel sottosuolo ai fini di cui al comma che precede.

(3) Nelle zone che CC la CE per la demolizione e ricostruzione delle costruzioni esistenti è espres-

samente subordinata alla realizzazione di un posto auto al coperto o nell'area di pertinenza per ogni unità che la compone (per unità aventi superficie superiore ai mq. 80 si calcola un posto auto per ogni 80 mq. o frazione).

(4) Ogni nuova costruzione, ubicata in qualsiasi zona destinata alla residenza, deve essere dotata di un posto auto coperto per ogni unità che la compone (per unità aventi superficie superiore ai mq. 80 si calcola un posto auto per ogni mq. o frazione). In presenza di esercizi alberghieri per due camere appartamenti si calcola una unità.

(5) In caso di costruzioni realizzate previa approvazione di SUA i posti auto previsti dal comma precedente si sommano a quelli previsti dagli standard urbanistici.

(6) La ristrutturazione di costruzioni esistenti al di fuori dei casi e delle zone indicate nei comuni precedenti, ove consentita, è condizionata alla circostanza che la costruzione venga dotata di posti auto in misura corrispondente a quella prevista per le nuove costruzioni; è però ammesso che i nuovi posti auto siano scoperti.

(7) In caso sono fatte salve le più ampie dotazioni di posti auto e di parcheggi previste inderogabilmente da norme statali.

## **Art. 18**

### **Zona A**

**DESTINAZIONE: RESIDENZA**

#### **DESTINAZIONE D'USO**

- residenziale
- abitativo stagionale
- alberghiera
- alberghiero-residenziale
- per attività amministrative
- uffici
- studi professionali
- attività direzionali
- commerciale al minuto
- botteghe artigiane
- laboratori artigianali aventi non più di 10 addetti
- istruzione pubblica
- attività di interesse comunale
- parcheggi pubblici
- viabilità pubblica
- attrezzature pubbliche di tipo assistenziale
- servizi privati per le attività sportivo-ricreative
- ricreative sociali e culturali
- club
- parcheggi privati di uso pubblico
- residenza associata

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

(1) Gli interventi sulle volumetrie esistenti sono subordinati alla preventiva approvazione di uno specifico SUA.

(2) Nelle more dell'approvazione di detto SUA sono

ammessi, oltre agli di interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nei modi e nei limiti di cui all'art. 3 della legge Regionale n° 28/1976, anche gli interventi di cui al 5° comma dell'art. 50 della legge Regionale n° 6/1983 qualora la zona sia individuata quale zona di recupero.

(3) Nel caso in cui al precedente comma, gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti esclusivamente in opere interne e con mantenimento della destinazione d'uso, sono consentiti anche se riguardano più unità immobiliari uno stesso edificio prevalentemente residenziale, purchè siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune ed a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione delle unità immobiliari concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28/1/1977 n° 10.

(4) Nella esecuzione degli interventi consentiti dovranno essere, salvo quanto infra, conservati o ripristinati i caratteri architettonici ed ambientali tradizionali, il tipo, le forme, i materiali, i colori dei prospetti con la loro originaria tecnica di esecuzione e le coperture.

(5) E' però consentito l'uso dei seguenti materiali non tradizionali:

a) pluviali e gronde in rame

- b) telai fissi delle vetrine in metallo verniciato in colore scuro
- c) finestre di alluminio anodizzato, preferibilmente non trattato o verniciato di colore scuro
- d) pavimentazione dei cortili con cubetti o lastre di porfido o con lastre di pietre grigie.

(6) Il tipo e il colore dei materiali di cui al comma che precede dovranno essere espressamente indicati nella domanda di autorizzazione o di concessione di edificare e specificati nel provvedimento autorizzativo.

(7) Gli SUA, nel disciplinare i restanti interventi, dovranno definire quali altri materiali potranno essere utilizzati e, quali caratteri architettonici e ambientali e tecniche di costruzione tradizionale, eventualmente potranno, ed in quali limiti, essere derogati.

#### **PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI**

D.C. 1,5

D.F. 3.0

D.A. 10.00

D.S. = Allineamenti esistenti

### **Art. 19**

#### **ZONA BS**

#### **DESTINAZIONE: DESTINAZIONE D'USO**

- residenziale o abitativo stabile
- abitativo stagionale
- alberghiera
- alberghiero-residenziale

1) Sostituire con:

"gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 25/1993 nei casi di ristrutturazione edilizia; sono altresì consentiti"

- per attività amministrative
- uffici, studi professionali, attività direzionali
- commerciale al minuto, od altri esercizi pubblici con superficie lorda utile (SLU) mq. 400
- botteghe artigianale o laboratori artigiani aventi non più di 10 addetti
- depositi artigianali
- infrastrutturazioni primarie pubbliche
- attività di interesse comune
- parcheggi pubblici
- viabilità pubblica
- servizi privati di tipo assistenziale e sanitario
- cliniche private
- servizi privati per le attività sportivo-ricreative sociali e culturali, club
- strutture per il ricovero delle attrezzature ed immagazzinamento dei prodotti agricoli.

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

(1) Nelle volumetrie esistenti sono consentite, mediante CED, oltre agli interventi di cui all'art. 13, primo comma, le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definite dal precedente art. 7 e cambi di destinazione d'uso del volume esistente, mentre quello di ristrutturazione urbanistica sono subordinate alla approvazione di uno specifico SUA esteso alle aree interessate con le finalità indicate nell'art. 4.

(2) Sono consentiti pure **(1)** incrementi volumetrici

1) Integrare con:

"gli interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui al succitato art. 2 L.R. 25/1993 nonché gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili mediante S.U.A."

purchè non superiori al 20% del volume esistente.

**1)**

PARAMETRI EDILIZIO URBANISTICI

D.C. 5,00

D.F. 10.00

D.A. 10.00

D.S. = Allineamenti esistenti

**LIMITATAMENTE AI CASI**

- costruzione di scale esterne
- ampliamenti per volumi igienico-sanitari
- creazione dei balconi e terrazze
- volumi tecnici in genere

detti parametri sono:

D.C. 3.00

D.F. 6.00

D.A. 10.00

**Art. 20**

**ZONA CC**

**DESTINAZIONE: RESIDENZA**

**DESTINAZIONE D'USO:**

- residenziale o abitativa stabile, abitativa stagionale
- alberghiera o alberghiero-residenziale
- uffici, studi professionali, attività direzionali
- botteghe artigiane o laboratori artigianali aventi non più di 10 addetti
- depositi artigianali
- infrastrutture primarie pubbliche
- parcheggi pubblici
- viabilità pubblica

1) Integrare con:  
"e CE1"

- servizi privati di tipo assistenziale e sanitario cliniche private
- servizi privati per le attività sportivo-ricreative, ricreative, sociali e culturali, club
- parcheggi privati di uso pubblico, autosilo privati
- convitti, collegi, residenza associata, colonie.

#### **MODALITA' DI INTERVENTO**

(1) Sulle volumetria esistenti sono consentite, mediante CED, oltre agli interventi di cui all'art. 13, primo comma, le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia come definite nel precedente art. 7, mentre le opere di ristrutturazione urbanistica sono subordinate all'approvazione di specifico SUA esteso alle aree interessate con le finalità indicate nell'art.4.

(2) Ampliamenti delle costruzioni esistenti e nuove costruzioni sono consentiti mediante CED.

#### **PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI**

I.F. 0,30  
D.S. 10 m.  
D.C. 7,5 m.  
D.F. 15,0 m.  
D.A. 10,0 m.  
H. 8  
N. 2

### **Art. 21** **ZONE CE (1)**

**DESTINAZIONE: RESIDENZA**

**DESTINAZIONE D'USO:**

- residenziale o abitativa stabile, abitativo-stagionale
- alberghiera o alberghiero-residenziale
- botteghe artigiane o laboratori artigianali aventi non più di 10 addetti
- depositi artigianali
- infrastrutture primarie pubbliche
- parcheggi pubblici
- viabilità pubblica

**MODALITA' DI INTERVENTO**

(1) Sulle volumetrie esistenti sono consentiti mediante CED, oltre agli interventi di cui all'art. 11, primo comma, le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definite nel precedente art. 7.

(2) Nuovi interventi, così come le opere di ristrutturazione edilizia come definite nel precedente art. 7 per le costruzioni esistenti, sono subordinati alla approvazione dello SUA esteso all'intera zona.

**PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI**

**ZONA CE**

I.F. 0.30

D.S. m. 5.00

D.C. m.5,00

D.F. m.10.00

D.A. m.10.00

0) Stralciare

1) Integrare con:

**ZONA CE1**

I.F. 0,20  
D.S. m. 10  
D.C. m. 5  
D.F. m. 10  
D.A. m. 10  
H. m. 8  
N. n° 2

H. m. 8

N. N° 2

1)

(0)

**ART: 22**

**ZONE CE1**

**DESTINAZIONE: RESIDENZA**

**DESTINAZIONE D'USO:**

- residenziale o abitativa stabile, abitativo-stagionale
- alberghiera o alberghiero-residenziale
- botteghe artigiane o laboratori artigianali aventi non più di 10 addetti
- depositi artigianali
- infrastrutture primarie pubbliche
- parcheggi pubblici
- viabilità pubblica

**MODALITA' D'INTERVENTO**

(1) Sulle volumetrie esistenti sono consentiti mediante CED, oltre agli interventi di cui all'art. 13 primo comma, le opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definite al precedente art. 7.

(2) I nuovi interventi. L'edificazione nell'ambito CE1 é soggetta a preventiva approvazione di S.U.A., ovvero assentibile mediante il ricorso ad iniziativa del soggetto interessato all'istituto di cui all'art. 17 l.r. 16/1978 e s.m.i., che si concreta nel rilascio della concessione edilizia accompagnata da convenzione o atto unilaterale d'obbligo, con i

- 0) Stralciare
- 1) Sostituire con:

### Articolo 23

**zona agricola E1 - zona agricola di mantenimento E1.ma - zona boschiva e prato pascolo E2**

#### **Destinazione e parametri urbanistico-edilizi:**

Nelle zone agricole (E1), agricole di mantenimento (E1.ma) e boschiva e prato pascolo (E2) sono consentite, nei limiti e con gli indici previsti in tabella, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè magazzini per derrate, porticati, fienili, tettoie, depositi;
- b) stalle ed altri ricoveri per animali;
- c) commerciale al minuto o altri esercizi pubblici con superficie lorda utile (SLU) mq. 400, commerciale all'ingrosso, depositi commerciali, botteghe artigiane o laboratori artigianali aventi non più di 10 addetti, artigianale con più di 10 addetti e meno di 24 o piccola industria con configurazione artigianale e residenza, connesse al tipo di agricoltura locale;
- d) infrastrutture primarie pubbliche;
- e) serre;
- f) funzione abitativa stagionale o alberghiero -residenziale connessa e/o compatibile alla conduzione agraria dei fondi asserviti;

Nelle solo zone agricole (E1) e agricole di mantenimento (E1.ma) è anche consentita, nei limiti e con gli indici previsti in tabella, la funzione residenziale o abitativa stabile connessa alla conduzione agraria dei fondi asserviti.

Nelle solo zone boscate e prato pascolo (E2) è anche consentita la realizzazione di parchi pubblici urbani e territoriali (articolo 4 - punto 5 - del D.M. 2 aprile 1968).

#### **Parametri urbanistico-edilizi:**

I.F. per le zone agricole (E1) =

0,10 mc/mq (di cui non superiore a 0,03 mc/mq per la residenza);

I.F. per le zone agricole di mantenimento (E1.ma) =

0,06 mc/mq (di cui non superiore a 0,03 mc/mq per la residenza);

I.F. per le zone boscate e prato pascolo (E2) =

0,01 mc/mq;

D.S. = vedi articolo 9;

D.C. = 5,00 metri;

D.F. = 10,00 metri;

D.A. = 10,00 metri;

H. = 8,00 metri;

N. = n° 2.

Nelle zone agricole (E1) e agricole di mantenimento (E1.ma) è ammesso l'asservimento di aree ricomprese nell'ambito della stessa zona omogenea (tutte E1 o tutte E1.ma) su tutto il territorio comunale, a condizione che almeno 1/3 della superficie da asservire sia contigua e costituita dal lotto su cui insiste il sedime del fabbricato a progetto.

#### **Modi di intervento**

L'edificabilità può essere ammessa solo se, il lotto su cui insiste il sedime del fabbricato a progetto, è dotato delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria necessarie alla funzione da insediare.

Nelle zone agricole (E1) e agricole di mantenimento (E1.ma) è ammesso, per gli edifici esistenti con destinazione d'uso a residenza, un incremento volumetrico (a prescindere da rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario stabilito per le singole zone omogenee E1, E1.ma ed E2, dalle presenti norme) finalizzato all'adeguamento sotto il profilo igienico e sanitario degli edifi stessi, a condizione che:

- a) sia contenuto entro il 20% rispetto alla volumetria esistente;
- b) venga applicato una sola volta;
- c) non venga operato un incremento del numero delle unità immobiliari;
- d) siano rispettati gli altri parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalle presenti norme;
- e) si tratti di costruzioni che non hanno subito variazioni in termini di volumetrici successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico generale vigente.

quali il privato operatore si impegni alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie inerenti all'intervento.

ZONA CE1

I.F. 0,20

D.S. m.10

D.C. m.5

D.F. m.10

D.A. m.10

H. m. 8

N. n° 2

1)

### **Art. 23**

#### **ZONE AGRICOLE E1 - E2**

##### **DESTINAZIONE:**

E1 - agricola

E2 - boschiva e prato pascolo

##### **DESTINAZIONE D'USO E PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI**

##### **Zona E1**

##### **EDILIZIA AMMESSA:**

nelle zone agricole sono consentite nei limiti e con gli indici previsti in tabella:

- abitazioni per i conduttori e proprietari del fondo;
- costruzioni al servizio dell'agricoltura e cioè magazzini per derrate, porticati, fienili, tettoie, depositi;
- stalle ed altri ricoveri per animali

-installazione di campeggi estivi con servizi di carattere temporaneo e permanente, impianti a carattere collettivo per lo sport e per lo svago, purchè la cubatura delle costruzioni permanenti rispetti l'indice di fabbricabilità della zona di 0.10 mc./mq.

Commerciale al minuto od altri esercizi pubblici con superficie lorda utile (SLU) mq. 400, commerciale all'ingrosso depositi commerciali, botteghe artigiane o laboratori artigianali aventi non più di 10 addetti, artigianale con più di 10 addetti e meno di 24 o piccolo industria con configurazione artigianale e residenza; connesse al tipo di agricoltura locale. Infrastrutture primarie pubbliche, serre, inoltre la destinazione abitativa stagionale o alberghiero-residenziale connessa e/o compatibile alla conduzione agraria dei fondi asserviti.

a) INDICE DI ZONA:

L'indice di fabbricabilità di zona riportato nelle allegate tabelle, fissa la massima cubatura residenziale realizzabile fuori terra. Detto indice è di 0,03 mc./mq., per la residenziale. Per il calcolo della cubatura residenziale é ammesso l'asservimento di aree a destinazione agricola omogenee purchè almeno 1/3 della loro area sia compresa in un raggio di 500 mt. dal centro del fabbricato interessato. Le costruzioni di cui al comma precedente, con la sola esclusione di quelle destinate ad abitazione, non saranno conteggiate come volume, purchè insistano su

un lotto minimo di mq. 5.000. Per le zone omogenee si considera la zona E1 equiparata alla zona ZIAA agricola.

b) CONDIZIONI DI EDIFICABILITA'

L'edificabilità può essere ammessa solo se esistono od è prevista la realizzazione da parte del Comune o degli interessati alla edificazione, le opere di urbanizzazione primaria quali strade di accesso, impianti di rifornimenti dell'acqua, impianto di smaltimento acque nere, allaccio alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Nella eventuale edificazione degli impianti a serre devono essere inoltre previste le necessarie opere per lo scarico e la canalizzazione delle acque meteoriche.

c) COSTRUZIONI DI SERRE

In relazione alle finalità e agli obblighi della L.R. 01.06.1976 n.17, il P.R.G. individua l'ammissibilità e le caratteristiche delle costruzioni a serra nell'ambito delle zone agricole ferme restando in ogni caso per le serre fisse:

- l'altezza massima di 5,00 mt. misurata al colmo della copertura;
- l'obbligo di richiesta al Sindaco di apposita autorizzazione per i nuovi impianti;
- l'obbligo di presentazione a tal fine, di apposito progetto contenente le previsioni, oltreché delle serre, per cui non vengono fissati limiti di super-

0) Stralciare

ficie massima ammissibile, di tutte le opere di sostegno e di contenimento e di quelle necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

d) PRESCRIZIONI PARTICOLARI

gli edifici rurali, compresi nella zona E che siano o che siano stati destinati alla residenza possono essere risanati e ristrutturati consentendo un incremento del volume del 20% per l'installazione di servizi igienico-sanitari o per favorire una più razionale distribuzione dei locali, prescindendo dall'indice fondiario di 0,03 mc./mq. ma rispettando tutte le altre prescrizioni delle tabelle.

**(0)**

Per edifici residenziali costruiti in aderenza o superiormente ai volumi al servizio dell'agricoltura esistenti o in progetto, si chiede l'asservimento di aree solo per la cubatura residenziale.

E' inoltre consentito nelle zone agricole eseguire derivazioni di acque per uso agricolo o domestico ed eseguire opere per prevenire dissesti idrogeologici, cercare e derivare acque minerali, porre in opera elettrodotti ed acquedotti e servizi interrati in ogni genere.

**(0)**

PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI

I.F. 0,10 (di cui solo 0.03 per la residenza)

D.S. vedi art. 9

D.C. m. 5

D.F. m.10

D.A. m.10

H. m. 8

N. n° 2

LIMITATAMENTE AI CASI

- costruzioni di scale esterne
- ampliamenti per volumi igienico-sanitario
- creazione di balconi e terrazze
- volumi tecnici in genere

detti parametri sono:

D.C m 3.00

D.F m 6.00

QA m 10.0

**Zona E2** Sono ammesse tutte le destinazioni considerate per la zona E1 con l'esclusione: delle opere a destinazione residenziale o abitativa stabile, connessa alla conduzione agraria dei fondi asserviti. E' inoltre consentita la realizzazione di parchi pubblici urbani territoriali (art.4 punto 5 DM 2/4/1968). Per le zone omogenee si considera la zona E2 equiparata alla zona ZINA.

I.F. 0,01

D.S. vedi art. 9

D.C. m. 5

D.F. m. 10

D.A. m. 10

H. m. 8

N. N° 2

LIMITATAMENTE AI CASI

- costruzioni di scale esterne

- ampliamenti per volumi igienico-sanitari
- creazione di balconi e terrazze
- volumi tecnici in genere

detti parametri sono:

D.C m 3.00

D.F m 6.00

D.A m 10.0

Relativamente alla costruzione di piccoli pollai o in genere ricovero di bestiame ed attrezzi agricoli, di uso e consumo familiare, di dimensioni non superiori ai 20 mq., e 50 mc., nelle zone E1-E2 non sono sottoposti all'obbligo dell'asservimento.

Tali costruzioni tuttavia devono essere realizzate nel rispetto delle tipologie caratteristiche del luogo in cui si inseriscono. Sono esclusi box o contenitori realizzati con pannelli prefabbricati e composti da metallo.

#### **Art. 24**

#### **ZONE PER SERVIZI STANDARD E PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**

##### **DESTINAZIONE:**

Zone destinate alle attrezzature di servizi generali

##### **Istruzione I**

- Destinazione d'uso
  - infrastrutturazioni primarie pubbliche
  - istruzione pubblica (lett. a art. 3 DM. 2/4/1968)
  - parcheggi pubblici (lett. d art. 3 DM. 2/4/1968)

##### **PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI**

D.S. rispetto degli allineamenti esistenti

D.C. m. 5  
D.F. m. 10  
D.A. m. 10  
H. m. 12  
N. n° 3

**Attrezzature di interesse comune**

- Destinazione d'uso  
Infrastrutturazioni primarie pubbliche  
attività di interesse comune (lett. b art. 3 DM  
2/4/1968)  
parcheggi pubblici (lett. d art. 3 DM. 2/4/1968)  
attrezzature di servizio connesse al tempo libero  
in genere  
attrezzature pubbliche di tipo assistenziale e  
sanitario, cliniche private.

**PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI**

D.S. rispetto degli allineamenti esistenti  
D.C. m. 5  
D.F. m. 10  
D.A. m. 10  
H. m. 12  
N. n° 3

**Servizi religiosi AICR**

- Destinazione d'uso  
attività di interesse comune (lett. b art. 3 DM.  
2/4/1968)

**PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI**

D.S. rispetto degli allineamenti esistenti  
D.C. m. 5

1) Integrare con "h. m. 12"

D.F. m. 10

D.A. m. 10

1)

## **SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER IL GIOCO E LO SPORT**

**SPA**

- Destinazione d'uso  
infrastrutturazioni primarie pubbliche  
attività di interesse comune (lett. b art. 3 DM.  
2/4/1968  
spazi pubblici attrezzati a parco o per il gioco e  
per lo sport (lett. c art.3 DM. 2/4/1968)  
attrezzature di servizio connesse al tempo libero  
in genere.

In particolare gli spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport sono destinati alla creazione di parchi pubblici comprendenti altresì la sistemazione di impianti sportivi pubblici nonché costruzioni per ospitare particolari attività di carattere sportivo, ricreativo e simili che rivestano il carattere di pubblica iniziativa o quello di pubblico interesse. Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento ed alla agibilità del parco pubblico, alle alberature esistenti o comunque alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

### **PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI**

D.S. rispetto degli allineamenti esistenti

D.C. m. 5

D.F. m. 10

D.A. m. 10

0) Stralciare

H. m. 8

N. n° 2

0)

#### **PARCHEGGI DI AUTOVEICOLI**

- Destinazione d'uso:  
infrastrutturazioni primarie pubbliche  
parcheggi pubblici (lett. d art. 3 DM. 2/4/1968)  
parcheggi privati di uso pubblico, autosili privati.

Nelle zone destinate a parcheggio di autoveicoli (P) è consentita non solo la realizzazione di parcheggi privati d'uso pubblico convenzionati, ma anche parcheggi privati, in autosilo o in elevazione, a condizione che venga assicurata una superficie di parcheggi pubblici, o privati ma destinati all'uso pubblico, pari a quella della dell'intera zona P.

#### **STAZIONE DI POMPAGGIO DEL METANO**

- Destinazione d'uso: stazione di pompaggio del metano

Distanza condotta metanodotto minimo mt. 10.

Fascia di rispetto mt. 20 per distanza minori autorizzazione dell'ENTE competente.

#### **PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI**

D.C. m. 5

D.F. m. 10

D.A. m. 10

H. m. 5

**Demanio ferroviario F**

1) Sostituire con "GF"

Destinazione d'uso:  
infrastrutturazioni primarie pubbliche

**Depuratore fognario GP**

- Destinazione d'uso: depuratori fognari

**PARAMETRI EDILIZIO URBANISTICI**

D.C. m. 5

D.F. m. 10

D.A. m. 10

H. m. 5

**Aree volumi tecnologici ENEL GE**

- Destinazione d'uso: impianti tecnologici

**PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI**

D.F. m. 10

D.A. m. 10

H. m. 8

N. n° 2

**Discipline per tutte le zone per servizi standard  
e per infrastrutture tecnologiche.**

In tutte le zone sono vietate le costruzioni e gli usi residenziali eccetto per il personale di custodia.

Fanno eccezione al limite massimo di altezza le eventuali strutture, antenne ed apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità dei singoli impianti o servizi.

Per le costruzioni e le installazioni private destinate all'uso pubblico eseguite nelle zone per servizi standard, dovrà essere stipulata fra il titolare della concessione e il Comune una conven-

zione da sottoporre al Consiglio Comunale e da trascrivere prima del rilascio della concessione, che garantisca e regoli l'effettivo uso pubblico della attrezzatura e l'applicazione degli eventuali prezzi concordati con la Civile Amministrazione.

#### **Art. 25**

##### **Zone comprese nel territorio del parco regionale delle Langhe di Piana Crixia**

(1) Per le zone del parco si intende rinviare alla legge regionale n° 8/1985 ed il disposto di cui all'art. 1 quinquies del D.L. 312/1985 convertito nella L. 431/1985.

(2) Le zone di interesse ambientale ed agricolo sono suddivise in aree agricole e aree forestali per le quali operano le rispettive discipline contenute nella tabella allegata con le limitazioni previste dalla Legge Regionale di cui al comma che precede.

#### **Art. 26**

##### **Zone di rispetto**

(1) Le zone di rispetto, indispensabili per mantenere le caratteristiche tradizionali del paesaggio locale, debbono essere conservate nell'attuale consistenza edilizia.

(2) Alle costruzioni esistenti in dette zone si applicano le disposizioni dell'art. 12, primo e secondo comma.

#### **Art. 27**

##### **Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale**

(1) Le tombe ed edicole funerarie realizzate dai

privati debbono rispettare le disposizioni previste in sede di approvazione da parte del Comune di progetti l'utilizzazione o l'espansione delle aree cimiteriali. In mancanza esse debbono adeguarsi alle dimensioni di quelle vicine.

(2) Nelle fasce di rispetto cimiteriale sono consentite esclusivamente attività agricole, l'installazione di piccoli chioschi per la vendita di fiori e di oggetti di devozione funebre nonché la realizzazione di parcheggi pubblici, di aree di verde attrezzato e di viabilità.

(3) La fascia di rispetto cimiteriale è di m. 200 dal confine dell'area cimiteriale, salvo eventuali riduzioni accordate dalla competente autorità sanitaria.

(4) Le aree agricole ricadenti entro le fasce di rispetto cimiteriale sono inedificabili in loco ma la relativa volumetria conseguente all'IF può essere trasferita esternamente alla fascia stessa con le modalità specificate all'art. 10.

## **Art. 28**

### **Altri vincoli**

(1) A salvaguardia delle nuove strade in progetto, non possono realizzarsi costruzioni il lungo tracciato quale indicato nelle tavole se non a distanza di m. 30 dal ciglio delle stesse.

(2) Le zone circostanti i depuratori fognari sono suscettibili soltanto di utilizzazione agricola, ma la relativa volumetria conseguente all'IF può essere

trasferita esternamente alla zona stessa con le modalità specificate all'art. 10.

#### **Art. 29**

##### **Suddivisione e disciplina**

(1) Le zone appartenenti al demanio ferroviario, stradale ed idrico sono disciplinate dalle norme di legge relative.

(2) In dette zone sono consentiti tutti gli interventi necessari alla utilizzazione del bene secondo la sua attuale funzione pubblica.

(3) Per le strade in previsione è in facoltà dell'ente proprietario di apportare in fase esecutiva le modifiche correttive dei tracciati che si rendessero necessari esclusivamente per esigenze tecniche e in un intorno di m. 5 dall'asse stradale, senza che ciò costituisca variante del presente PDF.

#### **Art. 30**

##### **Rapporti tra lo Strumento Urbanistico Generale e il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico**

Gli interventi attuativi del presente Programma di Fabbricazione potranno essere assentiti se conformi non solo alle relative previsioni ma anche alle specifiche indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico in quanto vigente od operante in salvaguardia.

##### **Note**

(1) L'IF è espresso in mc/mq; IV e RC percentuale; piani in unità; gli altri indici in m.

(2) Lo SUA in zone in cui è obbligatorio non è richiesto per alcuni interventi, mentre è talvolta richiesto in zone in cui non è obbligatorio in relazione alla natura dell'intervento; si richiama le NA.

(3) I numeri fanno riferimento a quanto indicato all'art. 13, ma si rinvia anche alle precisazioni delle norme contenute nel titolo secondo. Il tratto tra due numeri sta ad indicare che sono consentite tutte le DU comprese tra le due indicate.

(5) Salvo le maggiori distanze prescritte da norme statali o regionali.

(6) Valgono le distanze previste dal codice civile e dalla normativa statale e regionale.

(7) Occorre rispettare gli allineamenti esistenti.

(9) Di cui non più di 0,03 mc/mq per uso residenziale.

(10) Qualora si tratti di strada in previsione i margini, anziché con linea continua, sono stati indicati in cartografia con linea tratteggiata.

(11) vedi art. 9

1) Per le zone in questione si applicano i parametri riportati nelle norme.

SIGLA	DESTINAZIONE	IV	IF	RC	DS (4)	DC	DF (5)	DA	H	N	SUA	
A	Residenza					(6)	(6)	10			si	1-6, 10, 23, 25, 27, 31, 33, 34, 35, 36
RC	Cs	20			(7)	5	10	10	11	3	no	1-6, 10, 12, 23, 25, 27, 31, 34, 35
CC	Cs		0,30		10	7,5	15	10	8	2	no	1-3, 5, 10, 12, 23, 27, 31, 34-37
CE	Cs		0,30		5	5	10	10	8	2	si	1-3, 10, 12, 23, 27, 31
CE1	Cs		0,20		10	5	10	10	8	2		1-3, 5, 6, 10, 12, 23, 27, 31, 34, 37
D	Industria Artigianato			40	15	10	15	10	14			10-14, 23, 27, 31
EO	Commercio Improduttivo											23
E1	Agricola intensiva		0,10		10	5	10	10	8	2		17, 19-21, 23, 31, 39
E2	Agricola		0,06		10	5	10	10	8	2		17-21, 23, 31, 39
E3	Boschiva e prato		0,01		10	5	10	10	8	2		19-31, 23, 28, 31
I	Istruzione				(7)	5	10	10	12	3		23, 24, 27
AIC	Attr. int. comune				(7)	5	10	10	12	3		23, 25, 27, 29, 33, 34
AICR	Servizi religiosi				(7)	5	10	10	12			25
P	Parcheggio											23, 27, 36
SPA	Gioco e sport				(7)	5	10	10	8	2		23, 25, 26, 27, 29
G	Staz. Pomp. metano					5	10	10	5			32
D	Demanio ferroviario											
GF	Depuratore fognario											
GI	Area volumi tecnologici											
	Rispetto											23, 27, 31
CI	Vincolo cimiteriale											23, 38
ZINA	Parco naturale (11)											28
ZIIA	Vincolo ambientale (11)											17, 19-21, 23, 28, 31
	Area protetta regionale delle langhe di Piana											
	Crixia											
(10)	Viabilità sovracom.											23, 31
(11)	Altre strade											23, 31