

# COMUNE DI VINZAGLIO

PROVINCIA DI NOVARA  
COMPENSORIO DI VERCELLI  
UNITÀ LOCALE DEI SERVIZI N°45

LEGGE REGIONALE N°56 DEL 5-12-77  
E SUCCESSIVE MODIFICHE  
ED INTEGRAZIONI

Protocollo Generale n° 8  
del 28 GEN. 1988

## PIANO REGOLATORE GENERALE

PROGETTISTI: DOTT. ARCH. FRANCO BERRUTO  
VIA DANTE 83 - VERCELLI -  
DOTT. ING. RENZO ISOLA  
P.ZZA PAJETTA 1 - VERCELLI -



ADOTTATO C.C.

Delibera n° 2

TITOLO I - NORME GENERALI -

ART. 1 - Finalità del Piano Regolatore Generale ( P.R.G. )

Il Piano Regolatore Generale ha per finalità la pianificazione di tutto il territorio del Comune di Vinzaglio di cui fissa gli interventi pubblici e privati a scopi residenziali e produttivi ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n° 1.150 e successive modificazioni ed integrazioni della Legge 28 Gennaio 1977 n° 10 e della Legge Regionale 5 Dicembre 1977 n° 5

ART. 2 - Efficacia e revisione del P.R.G.

Il P.R.G. avrà efficacia dopo la sua approvazione che avverrà con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Dalla data di approvazione del P.R.G. sono abrogate tutte le norme locali in contrasto con esso.

Dopo l'adozione del P.R.G. da parte dell'Amministrazione Comunale di Vinzaglio e fino all'emanazione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale è applicato il regime di salvaguardia previsto dall'art. 58 della Legge Regionale 5 Dicembre 1977 n° 56 e successive modificazioni.

Il P.R.G. sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza del termine di 10 anni e comunque alla data di approva-

zione del Piano Territoriale e della sua revisione.

il P.R.G. prevede il soddisfacimento del fabbisogno abitativo regresso e quello addizionale.

ART. 3 - Deroghe

E' previsto l'esercizio della deroga normato dall'art.41-  
quater della Legge 17 Agosto 1942 n° 1.150 modificata e  
integrata ai sensi della Legge 6 Agosto 1967 n° 765 limi-  
tatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di in-  
teresse pubblico e sempre con osservanza dell'Art. 3 della  
Legge 21 Dicembre 1955 n° 1.357.

L'autorizzazione è approvata dal Sindaco previa delibera-  
zione del Consiglio Comunale.

TITOLO II - CONTENUTI DEL P.R.G. -

ART. 4 - Elaborati

Il P.R.G. si compone dei seguenti elaborati :

- relazione illustrativa;
- tavole di piano

1) capacità d'uso del suolo 1 : 10.000

2) vincoli idrogeologici 1 : 10.000

- 3) azzonamento del territorio con indicazione dei Comuni contermini 1 : 10.000
  - 4) schema generale della viabilità e caratteristiche delle strade 1 : 10.000
  - 5) viabilità interna 1 : 2.000
  - 6) azzonamento 1 : 2.000
  - 6a) azzonamento 1 : 2.000
  - 7) Consistenza storico ambientale 1 : 1.000
  - 8) prescrizioni per la zona di interesse storico ambientale 1 : 1.000
- norme di attuazione

ART. 5 - Attuazione del P.R.G.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono :

- i piani particolareggiati, di cui alla Legge 17 Agosto 1941 n° 1.150 e successive modificazioni;
- i Piani Convenzionati di cui agli articoli 43 e 44 della Legge Regionale N. 56 del 5 Dicembre 1977 e successive modificazioni;
- i Piani di Recupero di cui alla Legge 5 Agosto 1978 n° 457
- i Piani Esecutivi di insediamenti produttivi di cui alla

- i Piani per l'edilizia economica popolare previsti dalla Legge 18 Aprile 1962 n° 167 e successive modificazioni;

ART. 6 - Modalità dell'intervento diretto

Sono soggetti a concessione edilizia rilasciata dal Sindaco, tutte quelle opere o mutamenti che comportano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, così come prevede l'art. 48 della Legge Regionale n° 56.

Sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:

- a) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- b) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;
- c) l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengano in apposite aree attrezzate;

- e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali.

Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purchè non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle Leggi 1 Giugno 1939, n° 1.089 e 29 Giugno 1939, n°1.497, i seguenti interventi :

- f) gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
- g) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'articolo 51;
- h) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

Non è richiesta concessione nè autorizzazione per i seguenti interventi :

- a) per i mutamenti di destinazione d'uso per gli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli

- b) per l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
- c) per l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole;
- d) per gli interventi di manutenzione ordinaria.

ART. 7 - Prescrizioni operative -

Il P.R.G. organizza l'uso del territorio mediante l'uso di standards di prescrizioni normative e di prescrizioni topografiche.

Gli standards determinano la dotazione di metri quadri per servizi per ogni abitante insediabile.

Le prescrizioni normative precisano per ogni singola parte del territorio, le destinazioni ammesse e gli interventi possibili, con i relativi parametri e modi di attuazione.

Le prescrizioni topografiche suddividono il territorio in zone ed aree nelle quali si debbono far valere le prescrizioni normative.

TITOLO III - FORMAZIONE DEL P.R.G. -

ART. 8 - Standards urbanistici

Nel P.R.G. è assicurata una dotazione di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e degli insediamenti produttivi.

Nelle aree di nuovo impianto per insediamenti produttivi, dovrà essere prevista una dotazione di aree per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie pari al 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti produttivi.

ART. 9 - Indici urbanistici ed edilizi

- 1) St. = superficie territoriale: per superficie territoriale si intende quella zona od area di insediamento al lordo di tutti gli spazi pubblici per viabilità, sosta ed aree destinate a servizi esistenti o previsti.
- 2) Sf. = superficie fondiaria: si intende per superficie fondiaria quella zona od area di insediamento al netto di tutti gli spazi pubblici per viabilità, sosta ed area destinata a servizi esistenti o previsti.

costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale ( St.)

- 4) Uf. = indice di utilizzazione fondiaria: massima superficie utile ( Su.), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( Sf.)
- 5) Dt. = densità territoriale: rapporto tra il volume massimo, espresso in metri cubi , e la superficie territoriale ( St.)
- 6) Df. = densità fondiaria: rapporto tra il volume massimo, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria ( Sf.)
- 7) Su. = superficie utile: è costituita dalla somma delle superfici utili residenziali misurate al netto di tutti gli elementi verticali. Dal computo della superficie utile sono escluse tutte le murature, le scale, i vani ascensori, i cavedi, i portici, le logge, i balconi, le centrali termiche, gli immondezzai, le autorimesse, le cantine ed ogni altro vano accessorio.
- 8) Sl. = superficie lorda: è costituita dalla somma di tutte le aree costituenti il fabbricato per ogni pia-

Dal computo della superficie lorda sono esclusi i porticati, ed i loggiati quando hanno profondità inferiore alla lunghezza.

- 9) Sc. = superficie coperta: è costituita dalla proiezione orizzontale di tutto l'edificio compresi i corpi a sbalzo che costituiscono volumetria e compresi i porticati.

Dal computo della superficie coperta sono esclusi gli aggetti come balconi e grondaie.

- 10) Rc. = rapporto di copertura: è rappresentato dal rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria ( Sc. / Sf.)

- 11) H. = altezza del fabbricato: è misurata dalla quota stabilita per il marciapiede stradale sino alla quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo locale abitabile.

Per gli edifici arretrati oltre 5 mt. dal fregio stradale l'altezza è misurata a partire dalla quota media del piano di campagna o dei marciapiedi delle singole fronti dell'edificio sino alla quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo locale abitabile.

12) V. = volume del fabbricato: è il prodotto della superficie lorda per l'altezza del fabbricato.

ART. 10 - Distanze

Le distanze da mantenere, nel caso di costruzione, ricostruzione ed adattamenti di edifici, da altri fabbricati, dai confini di proprietà, (DC) dalle strade, (DS) dai corsi d'acqua e da altre opere e manufatti sono fissati, per tutte le zone, dalle presenti norme.

ART. 11 - Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite dalle presenti norme per tutte le zone.

L'altezza fra pavimento e soffitto dei vani abitabili delle nuove abitazioni non può essere inferiore a m. 2,70 mentre nei corridoi ed impegni non può essere inferiore a m. 2,40.

ART. 12 - Divisioni in zone ed aree del territorio comunale

Il territorio comunale è diviso in zone entro cui si dovrà programmare l'attuazione del P.R.G.

Le zone si dividono in zone amministrative ed in zone normative.

Le zone amministrative individuano:

- il concentrico
- i nuclei minori

Le zone normative individuano:

- le zone inedificabili
- le zone di trasformazione urbanistica ed edilizia.

ART. 13 - Classificazione delle zone normative

Le zone normative individuano:

- le zone inedificabili;
- le zone di trasformazione urbanistica ed edilizia

a) le zone inedificabili sono le fasce di rispetto dei nastri stradali; l'area di rispetto cimiteriale; le fasce di rispetto da torrenti, rii, canali; le aree di salvaguardia ambientale e di vincolo idrogeologico; le aree a verde privato; le aree boscate; le aree soggette a dissesto;

b) le zone di trasformazione urbanistica ed edilizia comprendono:

le aree residenziali suddivise in

- zone residenziali sature

- zone residenziali di completamento

- zone per impianti produttivi esistenti
- P.I.P. - zone per attività produttive di nuovo impianto

ART. 14 - Norme per le zone inedificabili

Nelle aree e fasce di rispetto di cui al precedente art.13

punto a) anche se non individuate sulle tavole di P.R.G. è fatto divieto di eseguire ogni manufatto e costruzione ad uso residenziale, per fini produttivi industriali, artigianali, commerciali ed agricoli.

Sono tuttavia ammessi :

- a) nelle fasce di rispetto degli incroci e dei nastri stradali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole; ove occorran parcheggi anche coperti purchè di uso pubblico; impianti per la distribuzione di carburante;
- b) nelle fasce di rispetto dei cimiteri: parcheggi, parchi pubblici attrezzati e non, colture arboree e industriali;
- c) nelle fasce di rispetto di fiumi, torrenti, rii e canali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato dei luoghi o delle coltivazioni agricole, impianti ed attrezzature

collegate con l'utilizzazione sportiva dei corsi d'acqua;

- d) nelle aree di salvaguardia ambientale: opere e impianti strettamente necessari al servizio dell'attività forestale e pastorale.

Le opere e gli impianti idonei per l'uso sociale in relazione alla funzione educativa e ricreativa della zona potranno essere previsti unicamente all'interno di uno strumento urbanistico attuativo

- f) nelle aree a verde privato opere ed impianti al servizio dell'attività orticola e di giardino.

Autorizzazioni potranno essere concesse per tettoie e baracche con un rapporto di copertura non superiore ad 1/8.

Non è ammesso pavimentare in modo durevole più di 1/5 della superficie;

- g) nelle aree boscate: opere ed impianti strettamente al servizio silvo-pastorale, con l'esclusione di costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo ed opere di urbanizzazione.

L'apertura di strade necessarie per l'esbosco sarà concessa, purchè chiuse al traffico ordinario con una sezione massima utile di mt. 3,00.

h) nelle aree soggette a dissesto e a rischio geologico:

opere ed impianti necessari a preservare ed a riparare danni dovuti a smottamenti ed alluvioni, con la esclusione di costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo ed opere di urbanizzazione.

L'apertura di nuove strade di cui al punto g) precedente, oltre alle condizioni là contenute, deve essere supportata da rilievi e relazioni geologiche che ne attestino la non pericolosità.

i) nelle fasce di rispetto delle ferrovie : fermi restando i divieti di cui all'articolo 235 della Legge 20 Marzo 1865 n. 2.248 e successive modifiche ed integrazioni, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione e ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nelle fasce ed aree di cui ai punti precedenti, sono ammessi per tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

1) per gli edifici rurali ad uso residenziale e non, come

essere autorizzati aumenti di volume, per sistemazioni igieniche e funzionali, non superiori al 20 % del volume preesistente.

Quando gli edifici di cui al comma precedente ricadono nelle fasce di rispetto di cui alle lettere a),b),c), precedenti, gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura da salvaguardare.

- 2) Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale permanente o no, anche con aumento della superficie d'uso, ma senza aumento di volume, mediante le sole operazioni di restauro conservativo e risanamento conservativo.
- 3) Non sono ammesse sopraelevazioni che comportino la edificazione all'interno della fascia di rispetto.

ART. 15 - Norme per le zone di trasformazione

- zone di recupero;

nel P.R.G. possono essere individuate eventuali zone di recupero ove, per le condizioni di degrado, si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione, ed alla miglior

utilizzazione del patrimonio edilizio stesso attraverso un piano attuativo.

All'interno delle zone di recupero possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinata alla formazione dei piani di recupero secondo l'Art. 28 della Legge 5 Agosto 1978 n° 457.

Per gli interventi di interesse architettonico e per quelli indicati con vincolo di cortina - individuati sulle tavole di P.R.G. - è fatto divieto di rimozione e di modifica degli elementi compositivi esistenti.

Gli interventi consentiti sono di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro finalizzati alla loro conservazione.

Per quanto riguarda le distanze dai confini e dai fabbricati valgono le seguenti prescrizioni:

- le distanze non possono essere inferiori a quelle esistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, e prive di valore storico, artistico, ambientale;
- nel caso di interventi di ristrutturazione si richia-

- si devono mantenere, rispetto agli spazi pubblici per la circolazione e la sosta e alle aree e servizi esistenti previsti, i fili di fabbricazione esistenti.

Nelle zone di recupero sono ammessi:

- a) insediamenti residenziali
- b) locali destinati alle attività ricreative
- c) locali destinati ad attività commerciali, professionali, finanziarie, amministrative;
- d) locali destinati ad attività ricettive e culturali;
- e) locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza, purchè non moleste;
- f) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

- Zone residenziali sature

Per le zone considerate sature non sono ammessi interventi che modifichino l'attuale capacità residenziale determinata computando tutti i volumi effettivamente esistenti alla data di adozione di P.R.G.

Sono pertanto ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quelli volti ad adeguare gli edifici esistenti sotto un profilo tecnico - impiantistico, nonché interventi di ristrutturazione edilizia purchè non vengano modificati i volumi e le superfici utili di calpestio esistenti

o regolarmente concessi per fini residenziali.

Sono ammessi per gli edifici a residenza interventi di ampliamento e risanamento utili al miglioramento funzionale dell'alloggio purchè non incrementino le superfici di calpestio, oltre al 20 % di quella esistente ai fini residenziali, utilizzando preferibilmente volumi attualmente non a uso residenziale, 25 mq. sono consentiti anche se eccedono la percentuale sopracitata.

→ I fabbricati con vincolo di cortina avente valore paesistico ambientale o/e architettonico dovranno mantenere inalterati i valori architettonici delle cortine potendo invece intervenire per le restanti strutture secondo la normativa di zona.

Per le zone non indicate di pregio ambientale e/o paesaggistico e per gli edifici non di interesse storico architettonico è ammessa la demolizione e ricostruzione mantenendo inalterato il volume e la superficie di calpestio incrementata dell'indice sopracitato.

Sono ammesse modificazioni di altezza di gronde atte a garantire le altezze minime dei vani secondo quanto previsto dal R.E. con variazione massima dell'esistente di mt.1 fermo

lità vale quanto indicato per le zone di recupero.

- Zone residenziali di completamento e P.E.C.

Per i lotti inedificati nelle aree di completamento, si applicherà l'indice di " densità fondiaria previsto " indicato.

Nelle zone di completamento sono ammessi :

- a) insediamenti residenziali;
- b) locali destinati ad attività commerciali distributive;
- c) locali destinati alle attività commerciali, professionali, finanziarie, amministrative;
- d) locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
- e) locali destinati ad attività artigianale purchè non nocive, rumorose o moleste;
- f) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

Nelle zone di completamento la nuova edificazione dovrà osservare la confrontanza fra fronti opposte di fabbricati stessi con un minimo di mt. 10,00.

Dal suddetto limite sono esclusi i frontespizi dei fabbricati ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci o vedute per locali di servizio.

In presenza di piani urbanistici esecutivi la confrontanza fra fabbricati non contigui può ridursi a 2/3 dell'altezza.

Fatti salvi gli allineamenti in atto che il comune intende far rispettare, nelle zone di completamento l'arretramento minimo degli edifici dal ciglio delle strade non principali, sarà di mt. 3,00 per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00 e mt. 4,00 per strade di larghezza superiore a mt. 7,00

Per interventi edificativi, previsti da piani esecutivi convenzionati, diversi allineamenti potranno essere stabiliti in accordo con l'amministrazione comunale semprechè venga rispettata una distanza minima di mt. 6,00 tra fabbricati e ciglio di strade principali.

In caso di costruzione, ricostruzione o notevoli trasformazioni di edifici il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a mt. 3,00 dalla linea di fabbricazione e dalle recinzioni già esistenti sulla linea stessa.

Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o parcheggio.

Uf. = 0,23 mq/mq.

H. = 9,00

RC. = 1/2

Rs. = rapporto fra l'altezza dei fabbricati e la larghezza  
stradale 1/1

Rg. = rapporto fra l'altezza dei fabbricati e la distanza  
dai confini 3/2 minimo 5,00 mt.

Ds. = distanza minima dal ciglio stradale da mt. 3,00 a  
mt. 6,00 salvo allineamento preesistente

Dp. = distanza fra i fabbricati mt. 10 fra pareti finestrate

- Zone residenziali per Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.)

I piani per l'edilizia economica popolare compresi nel territorio comunale sono formati ai sensi della Legge 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, e la formazione, il contenuto, l'approvazione e l'efficacia dei medesimi sarà in ottemperanza alle norme di cui agli articoli 38 e 40 della Legge Regionale n° 56 del 5 Dicembre 1977. Sulle aree comprese nei piani il Comune concede il Diritto di Superficie normato da convenzione da stipularsi per atto pubblico e da trasciversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari.

Nelle zone indicate per i Piani d'Edilizia Economica Popolare l'edificazione dovrà osservare le seguenti norme :

Uf. = 0,50 mq/mq.

- Zone per complessi produttivi

Il P.R.G. individua: le aree destinate ad impianti produttivi esistenti e di nuovo impianto.

Nelle aree degli impianti produttivi gli interventi edilizi di ristrutturazione o di ampliamento degli impianti esistenti dovranno:

- a) rispettare il rapporto di copertura massimo di  $\frac{2}{3}$  del lotto edificabile ( compresi gli impianti già esistenti sul lotto stesso ); una distanza dai confini pari all'altezza, con un minimo di mt. 5,00; una distanza minima dalla strada di mt. 10,00 salvo distanze maggiori indicate sulle tavole di previsione del P.R.G.;
- b) dimostrare che il lotto edificabile è servito da strada pubblica o privata di uso pubblico.
- c) garantire, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde purchè preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero alle prese per il rifornimento degli acquedotti;
- d) dimostrare che gli impianti vecchi e nuovi vengono dota-

ti, se mancanti o ritenuti insufficienti, di opportuni sistemi di depurazione da scarichi inquinanti, da polveri, ecc. ritenuti idonei dal Medico Provinciale.

Le aree Produttive di nuovo impianto sono assoggettate a piano urbanistico esecutivo.

Il piano urbanistico esecutivo dovrà rispettare le norme seguenti:

- rapporto massimo di copertura : 1/2
- confrontanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto
- dismissione di aree per attrezzature di servizio:  
minimo : 20 %

Il volume dei locali di abitazione del proprietario e/o custode ammessi per gli interventi di nuovo impianto non dovranno superare i mq/mq. 0,10 dell'area di proprietà con un massimo di 300 mq. e due piani fuori terra.

Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi sono ammessi:

a) impianti produttivi quali:

- edifici ed attrezzature per attività industriale;
- artigianato con caratteristiche di produzione sus-

sidiaria all'industriale e comunque non di servizio agli insediamenti residenziali;

- attività commerciale all'ingrosso e della grande distribuzione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala artigianale;
- attività generali di servizio alla circolazione ( deposito di carburante - grandi officine di riparazione o manutenzione degli autoveicoli oppure di ricovero di tipi particolari di automezzi );
- b ) locali per l'abitazione del proprietario e/o custode;
- c ) locali destinati ad uffici di qualsiasi tipo;
- d ) locali destinati ad attività ricreative, culturali, assistenziali, di ristoro, sportive a servizio e gestione aziendale;
- e ) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

Le industrie definite nocive potranno insediarsi a giudizio insindacabile del Consiglio Comunale e comunque a norma delle previsioni di tutte le provvidenze necessarie alla innocuizzazione dei residui nocivi comunque configurabili.

- Zone destinate ad attività agricole.

Il P.R.C. individua come zone destinate ad attività agricole

tutto il territorio comunale sul quale viene esercitata tale attività compreso quello edificato per le abitazioni rurali e le attrezzature agricole.

Nelle zone agricole si applicano le prescrizioni contenute all'art. 25 della Legge 56 e l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

- a) per tutti i fabbricati esistenti fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti Norme di Attuazione, sono ammesse le operazioni di cui all'art. 21, volte cioè a conservare gli organismi edilizi e ad assicurarne la funzionalità mediante opere che nel rispetto degli elementi formali e strutturali ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.

In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi una sola volta ampliamenti di volume non superiore al 20% del preesistente.

- b) La nuova edificazione, compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni quando superano la percentuale di cui al punto a) precedente, le ricostruzioni anche parziali di fabbricati esistenti devono rispettare gli indici di densità fondiaria e devono essere in funzione esclu-

Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che prevede il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; l'atto è trascritto a cura della Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

c) La nuova edificazione per abitazioni rurali deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità fondiaria per le abitazioni rurali ad esclusione delle attrezzature e infrastrutture di cui al punto d) seguente :

- 0,06 mc/mq terreni a colture protette in serre fisse
- 0,05 mc/mq terreni a colture orticole o floricole specializzate
- 0,03 mc/mq terreni a colture legnose specializzate
- 0,02 mc/mq terreni a seminativo e a prato
- 0,01 mc/mq terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole ( in misura non superiore a 5 ettari per azienda

- 0,001 mc/mq terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali con abitazioni non superiori a a 500 mc. per ogni azienda

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanze di concessione;

- distanza minima dai confini: mt. 5;
- distanza minima tra fabbricati : mt. 10;
- allineamenti stradali previsti all'art. 16 delle seguenti norme di attuazione;
- piani fuori terra n° 2
- altezza massima: mt. 8,50

d) i fabbricati a servizio dell'attività agricola quali silos, stalle, serre, magazzini, locali per la lavorazione di prodotti agricoli, per il ricovero delle attrezzature necessarie, tettoie e bassi fabbricati, non sono soggetti all'indice fondiario di cui al punto c) precedente, ma dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- con un minimo di mt. 5,00 ;
- confrontanza minima : mt. 10,00 ;
  - allineamenti stradali previsti all'art.16 delle presenti norme di attuazione ;
  - il rapporto massimo di copertura di 1/3 calcolato sul lotto o lotti contigui sul quale insistono ;
  - i locali di ricovero animali ( stalle, scuderie, porcilaie, etc....) e le concimaie devono distare almeno mt.20,00 dai locali di abitazione del proprietario; mt.50,00 dalle abitazioni altrui; mt. 200,00 dal confine delle zone residenziali.

Distanze minori potranno essere definite, tenendo conto di particolari situazioni, caso per caso, su parere del Medico Provinciale.

- e) In sede di rilascio di concessione di nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni degli edifici di cui ai punti precedenti, l'Amministrazione Comunale dovrà accertare e garantirsi che gli impianti esistenti non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, nonchè quelle idonee alla sistemazione di luoghi ed alla opportuna

f) Per le costruzioni esistenti di cui al punto d) precedente sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso purchè siano previsti in sede di strumento urbanistico attuativo.

Nelle zone produttive a fini agricoli sono ammessi:

- a - impianti ed attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola
- b - locali per l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode a seconda del tipo di conduzione dell'azienda agricola.
- c - installazione destinata ad attività di servizio alla circolazione come:
  - impianti di distribuzione del carburante;
  - attrezzature minime di ristoro per gli utenti della strada annesse agli impianti di distribuzione del carburante;
- d - impianti ed attrezzature sportive quando ne siano riconosciute le caratteristiche di interesse pubblico;
- e - attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

- Zone destinate ad attrezzature private d'interesse pubblico.

Il P.R.G. individua una zona avente caratteristiche di tipo particolare, trattandosi di un'area recuperata a funzione ricreativa e sportiva dalla originaria destinazione di cava d'inerte.

Trattandosi di destinazione d'uso rivolta ad attività di uso pubblico e di interesse collettivo, sono ammessi edifici ed impianti rivolti a tale scopo, indipendentemente dai soggetti che li realizzano.

L'edificazione è consentita previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo che stabilisca le modalità ed i parametri d'intervento, tenuto conto che l'indice fondiario massimo potrà essere di 0,03 mq/mq.

Nella predetta area sono ammessi:

- locali destinati al ristoro quali bar e ristorante;
- edifici o manufatti che integrino la funzione sopra citata quali giochi bambini, attrezzature ricreative ecc;
- locali per l'abitazione del proprietario e/o custode;
- strutture sportive.

ART. 16 - Allineamenti stradali.

Gli allineamenti stradali sono indicati nelle tavole di previsione del P.R.G. e devono essere osservati per i nuovi interventi edificativi.

In particolare devono essere osservate le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade esistenti:

- m. 30 per strade statali
- m. 20 per strade, provinciali o Comunali aventi larghezza della sede stradale inferiore a m. 10,50
- m. 3,00 minimo per le strade rimanenti; salvo allineamenti preesistenti.

Si intendono comunque richiamate le disposizioni previste dal D.M. 1.04.1968 n° 1.404 per le distanze minime a protezione del nastro stradale in caso di edificazione esterna al perimetro dei centri abitati.

Le nuove costruzioni non potranno avere accessi diretti dalle strade statali e provinciali nei tratti esterni al perimetro degli abitati se non attrezzati secondo le norme previste dall'articolo 28 della Legge Regionale 5.12.1977 n° 56.

ART. 17 - Distanze da corsi d'acqua ed opere diverse.

E' vietata ogni edificazione fatta eccezione per le zone re-

per i nuclei perimetrati, per una fascia di profondità di:

- mt. 25,00 dalle sponde di torrenti e canali arginati
- mt. 100,0 dal perimetro di eventuali impianti pubblici di depurazione e di scarico controllato.
- mt.150,0 da cimiteri, salvo distanze minori regolarmente approvate a norma della legge sanitaria.

ART. 18 - Aree per la viabilità

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico. Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali quali illuminazioni, semafori, etc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni per acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti e aree di parcheggio. Le aree per la viabilità non utilizzate, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni elencate, non saranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico o privato che escluda l'edificazione anche precaria e che in alcun modo possa disturbare la funzione cui è destinato il sedime. La sezione minima utile della carreggiata delle nuove strade a due sensi di marcia per zone residenziali e per zone destinate ad impianti produttivi di completamento o

riordino deve essere quella prevista dal piano, e comunque non inferiore a mt.8,00.

Sono ammesse riduzioni alle dimensioni sopra riportate, in sede di strumenti urbanistici esecutivi, quando lo stato di fatto imponga salvaguardia di preesistenze ambientali e quando sia possibile realizzare percorsi pedonali in sede propria.

ART. 19 - Parcheggi privati

Negli interventi edificativi di nuova costruzione deve essere destinata a parcheggio un'area pari a 1,00 mq. ogni 20,00 mc. costruiti. Tale area deve essere fuori dalla sede stradale.

Oltre le superfici prescritte nel comma precedente occorre prevedere e predisporre:

- a) almeno 40,00 mq. di parcheggio pubblico per ogni 100,0 mq. di superficie lorda di pavimento, nel caso di nuovi insediamenti commerciali e direzionali;
- b) almeno 20,00 mq. di parcheggio per ogni 3 letti di alberghi, pensioni e simili;
- c) almeno 20,00 mq. di parcheggio ogni 5 posti a sedere o riferiti al prevedibile numero massimo di fruitori

nello stesso momento di cinematografi, teatri, sale per conferenze, mostre, attrezzature sportive, ecc.

In sede di strumento urbanistico esecutivo le aree a parcheggio pertinenti agli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purchè ne sia assicurato il pubblico accesso.

In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi non possono essere computate come spazi pubblici.

ART. 20 - Alberature e verde privato

Nelle aree indicate a verde privato inedificabile è vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto, anche isolati, di essenze non industriali, salvo autorizzazione del sindaco.

Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle zone di completamento e di nuovo impianto, è fatto obbligo di destinare, sistemare e mantenere a giardino o ad orto almeno il 20 % dell'area libera del lotto fabbricabile.

ART. 21 - Definizione degli interventi

a) interventi di recupero del patrimonio esistente

- manutenzione ordinaria :

interventi che riguardano le opere di riparazione,

degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e più precisamente :

- riparazione di infissi esterni, grondaie,pluviali, recinzini, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazioni di infissi interni, di pavimentazioni interne;
- sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- riparazione di intonaci esterni, colorazioni esterne verniciatura degli infissi.

Resta inteso che esula dalla manutenzione ordinaria tutto ciò che comporta un qualsiasi mutamento delle strutture, nelle destinazioni d'uso e nello stato dei luoghi.

- Manutenzione straordinaria

Sono da intendersi opere di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici del-

le singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono quindi consentiti :

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci e rivestimenti esterni;
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne con eventuale apertura o chiusura di vani di porte interne
- sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali ( architravi, solai, coperture )
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti eseguiti con qualsiasi tecnica;
- destinazione di locali interni a servizi igienici o impianti tecnologici;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni, inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni )

Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito in quest'ambito tutto ciò che comporti modifiche delle forme e delle posizioni di apertura esterne, posizione e dimensione delle scale e delle rampe, tipo e pendenza delle coperture.

Nel caso di edifici con destinazione produttiva possono essere intese come opere di manutenzione straordinaria quelle che si rendono necessarie per adeguare i volumi alle mutate esigenze imprenditoriali, fino ad ottenere anche nuovi volumi rispetto all'esistente purchè ciò sia fatto con chiusura di ambienti già dotati di copertura ( ad es. erezione di muri perimetrali in capannone esistente, chiusura di androni, di tettoie, etc.) e venga mantenuta la destinazione produttiva anche nei nuovi locali ottenuti.

- Restauro e risanamento conservativo.

Sono interventi di restauro conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.

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

degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono perciò ammesse come opere di restauro conservativo quelle

- a ripristinare le parti distrutte ma necessarie all'integrità dell'edificio ;
- ad eliminare le parti edilizie aggiunte al nucleo primitivo contrastanti con l'ambiente, ripristinare il sistema degli spazi liberi esterni ed interni che formano parte integrante dell'edificio;
- ad assicurare la conservazione

della veste architettonica esterna con riguardo per gli infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materiale tradizionale, i materiali di muratura esterna come nel caso di pietra che deve essere lasciata a vista previa stilatura dei giunti in malta di cemento e sabbia, per gli intonaci che debbono essere rifatti con malte e tinte analoghe a quelle originali.

→ della struttura portante in quanto fortemente in relazione col carattere tipologico dell'edificio.

dei solai e delle coperture che pure possono essere sostituiti con strutture analoghe alle precedenti.

della scala interna ogni qualvolta queste costi-

delle porte, delle finestre e delle altre aperture che vanno ricondotte alle forme originali.

al rispetto e installazione di :

- . canne fumarie
- . impianti generali ( idrico, riscaldamento, ascensore )
- . servizi interni ( bagni, cucine )
- . impianti tecnologici di servizio.

Nella redazione del progetto di restauro conservativo deve essere prestata la massima cura nell'analisi tipologica della preesistenza che dovrà essere documentata da elaborati grafici e fotografici di rilievo riferiti all'intero fabbricato, al complesso edilizio o nel caso di edifici a schiera almeno alle proprietà direttamente confinanti.

Analogo al restauro conservativo per l'intento con cui l'intervento viene eseguito, il risanamento conservativo consente però opere che pur non alterando la conformazione tipologica tradizionale dell'edificio in oggetto possono mutare alcuni elementi volumetrici e strutturali.

E' perciò possibile in taluni casi :

- rinnovare e collocare a quote differenti dalle origina-

- aprire passaggi o finestre per migliorare la distribuzione interna o i collegamenti tra spazi interni ed esterni
- adottare nuovi materiali o soluzioni tecniche per aumentare la coibentazione e la resistenza ai fattori climatici
- riordinare od installare impianti generali o tecnologici anche se ciò comporta la presenza di nuovi volumi tecnici.

Pur nelle possibilità di queste soluzioni l'intervento deve pur sempre rispettare il concetto del risanamento, che non va confuso con la ristrutturazione.

Ciò sta a significare che l'immobile sottoposto a risanamento conservativo deve risultare, dopo l'intervento, recuperato, ma con il mantenimento sostanziale e formale della primitiva tipologia edilizia

- Ristrutturazione edilizia

Si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio anche in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino

o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono quindi consentite opere di :

- consolidamento, risanamento o sostituzione di strutture verticali esterne od interne;
- consolidamento, risanamento, sostituzione di strutture orizzontali ( senza l'obbligo di mantenere le stesse quote delle strutture precedenti );
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii;
- diradamento di volumi eccessivamente addensati;
- sostituzione di parti esistenti o costruzione di elementi nuovi, chiusura di volumi aperti ( quali loggiati, fienili, etc. )
- Ristrutturazione urbanistica

Rientrano nella classe della ristrutturazione urbanistica tutti quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La ristrutturazione urbanistica anche se non precisato

nelle singole tabelle normative deve sempre essere prevista in uno strumento urbanistico esecutivo che assicuri il mantenimento delle densità territoriali e fondiari previste nella zona, a tutte le norme inerenti la edificazione.

b) Interventi di completamento

Per interventi di completamento sono da intendere gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su posizioni del territorio già parzialmente edificato, disciplinate con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

I N D I C E

TITOLO I - NORME GENERALI

- Art. 1 - finalità del P.R.G. pag. 1
- Art. 2 - efficacia e revisione del P.R.G. pag. 1
- Art. 3 - deroghe pag. 2

TITOLO II - CONTENUTI DEL P.R.G.

- Art. 4 - elaborati pag. 2
- Art. 5 - attuazione del P.R.G. pag. 3
- Art. 6 - modalità dell'intervento diretto pag. 4
- Art. 7 - prescrizioni operative pag. 6

TITOLO III - FORMAZIONE DEL P.R.G.

- Art. 8 - standards urbanistici pag. 6
- Art. 9 - indici urbanistici ed edilizi pag. 7
- Art.10 - distanze pag.10
- Art.11 - altezze pag.10
- Art.12 - divisione in zone ed aree del  
territorio comunale pag.10
- Art.13 - classificazione delle zone normative pag.11

- Art. 14 - norme per le zone inedificabili pag.
- Art. 15 - norme per le zone di trasformazione pag.
  - zone di recupero pag.
  - zone residenziali sature pag.
  - zone residenziali di completamento e P.E.C. pag.
  - zone residenziali P.E.E.P. pag.
  - zone per complessi produttivi pag.
  - zone destinate ad attività agricole pag.
  - zone destinate ad attrezzature private d'interesse pubblico. pag.
- Art. 16 - allineamenti stradali pag.
- Art. 17 - distanze da corsi d'acqua e da opere diverse pag.
- Art. 18 - aree per la viabilità pag.
- Art. 19 - parcheggi privati pag.
- Art. 20 - alberature e verde privato pag.
- Art. 21 - definizione degli interventi pag.
  - manutenzione ordinaria pag.
  - manutenzione straordinaria pag.
  - restauro e risanamento conservativo pag.
  - ristrutturazione edilizia pag.
  - ristrutturazione urbanistica pag.