

comune di graverè



**P.R.G.C.**

approvato con DGR n. 21-5427 del 05.03.2007

**2<sup>a</sup> variante n. 2-2007**

modificazioni al PRG ai sensi del comma 7, art. 17, L.R. 58/77

COMUNE DI GRAVERÈ  
Provincia di Torino

- 9 NOV. 2007

Prot. N. **3936**

Cal. .... Of. .... Fasc. ....

- relazione illustrativa
- ambiti di variante

il Sindaco: **NDACO**  
*Sergio Calabresi*

il Segretario Comunale:

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Cecconi Taneta*

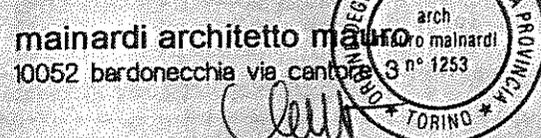
il Responsabile Area Tecnica:  
IL TECNICO COMUNALE

*G. M.*



progettazione:

**mainardi architetto mainardi**  
10052 bardonecchia via cantone 3 n° 1253



- data: 5 novembre 2007 -

## relazione illustrativa

REGISTRO PUBBLICAZIONI

N. 200 / 01

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Pubblicato a quest'Albo Pretorio dal 22/11/2007

al 22/12/2007

Gravere, 21/03/2008

Il Sindaco



Indice:

### **NOTE INTRODUTTIVE**

LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E FINALITA' DELLA VARIANTE.

### **AMBITI DI VARIANTE**

- ampliamento della zona CE 4.1 – variante cartografica
- zona residenziale NCE 4,1 B – variante normativa
- interventi in zona agricola e silvo-pastorale-variante normativa
- zone dei centri storici - variante normativa

## **NOTE INTRODUTTIVE**

*LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E FINALITA' DELLA VARIANTE .*

Il Comune di Grivere, già dotato di PRGC approvato con D.G.R. n° 54-38103 del 23.10.84, ha concluso l'adeguamento del Piano alle indicazioni di tipo idrogeologico contenute nel PAI, tramite un'apposita Variante Strutturale, approvata dalla Regione Piemonte con DGR n.21-5427 del 5.03.07.

Nell'attuale fase di perfezionamento della strumentazione urbanistica, il Comune ritiene necessario intervenire sul vigente PRGC anche a livello minuto, apportando modificazioni, aggiornamenti ed adeguamenti di limitate entità che non incidono sull'impianto strutturale del Piano medesimo. E' stata così formulata la presente VARIANTE PARZIALE, il cui obiettivo consiste appunto nel definire principalmente una serie di modificazioni normative e cartografiche che, ai sensi dell'art 17 della LUR 56/77, non comportano la modifica dei principi informatori del Piano e del suo dimensionamento.

Gli elementi della presente Variante sono stati verificati positivamente sia rispetto al Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale (LR n° 52/2000), sia rispetto alla situazione di pericolosità idrogeologica.

Poiché non vengono introdotte nuove significative previsioni urbanistiche, la presente variante non necessita di specifiche verifiche ai fini della L.R. 40/1998.

Sotto il profilo operativo, la presente Variante è organizzata tramite 4 schede dedicate ai singoli ambiti di variante: ogni scheda contiene le motivazioni della variante e gli articoli delle NTA con le rispettive indicazioni delle modificazioni.

## AMBITI DI VARIANTE

# comune di graverè

2ª variante n° 2/2007 al PRGC ai sensi dell'art.17, LUR n. 56/77



## AMPLIAMENTO DELLA ZONA CE 4.1

Con destinazione residenziale, terziaria ed artigianale.

### Motivazione della variante e descrizione dell'intervento

Con la presente variante viene ampliata la zona urbanistica CE 4.1 su una porzione di area destinata dal vigente PRGC ad uso agricolo; tale intervento si rende necessario al fine di regolarizzare, sotto il profilo urbanistico, l'uso commerciale attualmente in atto su tale area.

Gli interventi e le destinazioni d'uso consentiti sulla modesta superficie di mq. 5.303 interessata dalla variante, sono definiti all'art. 6.1 delle NTA che non prevede incrementi del carico urbanistico esistente, risultando quindi, compatibili e coerenti con gli indirizzi e le previsioni del Piano.

### Procedure previste dalla LUR n. 56/77

Tale modificazione, non modifica gli standard di PRGC, non incide sui principi informativi del Piano e costituisce quindi, variante al PRGC ai sensi del comma 7, art. 17, LUR 56/77 e comporta l'aggiornamento cartografico della zona oggetto di variazione urbanistica (cfr. cartografia azzonamento: tavola PR/3) di cui si allega stralcio cartografico.

## VARIAZIONE CARTOGRAFICA



stralcio della tavola PR/3 del prgc vigente – planimetria scala 1:2000



stralcio della tavola PR/3 del prgc in variante – planimetria scala 1:2000

# comune di gravere

2ª variante n° 2/2007 al PRGC ai sensi dell'art.17, LUR n. 56/77



## ZONA RESIDENZIALE NCE 4.1/B

Variante normativa -modifica dell'art. 6.1 delle NTA di PRGC.

### Motivazione della variante e descrizione dell'intervento

L'attuazione delle previsioni urbanistiche della zona residenziale NCE 4.1/B di nuovo impianto è subordinata alla formazione di strumento esecutivo convenzionato esteso a tutta l'unità di intervento così come previsto al punto 4), comma C dell'art. 6.1 delle vigenti NTA di PRGC.

In seguito alle richieste dei cittadini di poter frazionare in due o più strumenti esecutivi l'attuazione del presente intervento, considerata l'accessibilità e l'estensione dell'area che consente di poter realizzare, anche in tempi diversi, un' adeguata pianificazione urbanistica senza che ciò incida sulla razionale infrastrutturazione dell'intero ambito, l'Amministrazione intende accogliere tale richiesta che comporta un'integrazione alla vigente normativa di Piano.

### procedure previste dalla LUR n. 56/77.

Tale modificazione normativa non costituisce variante al PRGC ai sensi del comma 8, art.17 LUR 56/77 così come meglio specificato nel 6° comma, del capitolo "Modificazioni che non costituiscono variante" della Circolare del PGR del 5.08.98, n. 12/PET ; inoltre, non modifica i principi informatori del Piano e del suo dimensionamento.

Nello specifico, la presente variante comporta la modifica ed integrazione dell'art. 6.1 delle vigenti NTA di PRGC come di seguito evidenziato:

abedefg	parte della norma vigente da eliminare
abcdefg	nuova parte da integrare nella norma

## Articolo 6.1: Le zone di tipo CE e NCE

Tutti gli interventi previsti in questa Zona sono ammessi solo se conformi alle prescrizioni contenute negli articoli 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10 e 1.11.

### A) Definizione delle zone di tipo CE e NCE

- 1) Gli interventi da attuarsi nelle zone di tipo CE ed NCE sono finalizzati alla conservazione delle peculiarità di zona – caratterizzate dalla presenza di edifici sia di epoca tradizionale che di epoca attuale – al miglioramento delle condizioni abitative ed al completamento della dotazione infrastrutturale.

Con riferimento al 3° comma dell'art. 13 della L.R. 56/77 sono pertanto consentiti i seguenti tipi principali di intervento, riferiti a tutte le destinazioni d'uso:

TIPO DI ZONA	a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)
CE	SI	SI	SI	SI	NO	SI <sup>(1)</sup>	NO
NCE	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI

<sup>(1)</sup> – Limitatamente a bassi fabbricati a destinazione non residenziale.

I predetti interventi sono meglio specificati dai commi seguenti e sono riassunti, con riferimento alle singole unità di intervento urbanistico ("zone"), nella tavola PR/8, la quale fa parte integrante del presente P.R.G.

- 2) Nelle zone di tipo CE sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) completamento, limitatamente a bassi fabbricati a destinazione non residenziale.

In particolare, gli interventi di cui alle lettere precedenti possono pervenire ai seguenti risultati:

- f) mutamenti delle destinazioni d'uso, i quali potranno anche comportare l'integrale sfruttamento delle volumetrie edificate. Non è consentita la trasformazione a scopi residenziali di bassi fabbricati, tettoie e simili, per i quali sono comunque consentiti interventi che, senza mutarne le caratteristiche d'uso, ne consentano un più razionale sfruttamento;
- g) realizzazione di bassi fabbricati, tettoie, chioschi ed altri manufatti edilizi non adibibili a fini residenziali, esclusivamente se corrispondenti alle caratteristiche di cui al precedente articolo 2.5 e nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona;

- h) ampliamento fino al 20% degli edifici unifamiliari esistenti, nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona; gli edifici così ampliati non dovranno comunque presentare la tipologia di fabbricazione chiusa, come definita dal Regolamento Edilizio;
- i) nei casi in cui sia documentata l'impossibilità tecnica di inserire negli edifici esistenti, che ne siano sprovvisti, servizi igienici e/o locali tecnici, ne è consentita la realizzazione anche al di fuori della volumetria esistente, nel limite massimo del 20% della volumetria preesistente..  
Tale incremento di volumetria:
- è concesso "una tantum";
  - deve essere compreso in un progetto che indichi chiaramente l'inserimento delle volumetrie tecniche nell'ambiente urbano circostante;
  - deve essere concordato, se del caso, con i proprietari confinanti, nelle forme previste dalle leggi in materia.
- j) realizzazione, anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta.

Salvo eccezioni di cui ai punti g), h) ed i) del presente comma, non sono consentiti incrementi alle volumetrie esistenti; è comunque esclusa la realizzazione in aree precedentemente splateate di nuovi edifici a destinazione residenziale, commerciale e direzionale.

Nel caso in cui, per estrema fatiscenza o per altre motivazioni di ordine statico, fosse necessario procedere alla demolizione di edifici, questi possono essere ricostruiti nel rispetto delle procedure e degli indici propri di ogni zona; per tali edifici si applicano integralmente le norme di cui al successivo 4° comma. In sede di rilascio di Permesso di Costruire possono essere imposti opportuni e motivati arretramenti delle fronti.

- 3) Nelle zone di tipo NCE, oltre agli interventi di cui al comma precedente, è consentita, attraverso interventi di completamento, la realizzazione di nuovi edifici, nel rispetto delle procedure e degli indici propri di ogni zona.
- 4) Nella realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti devono comunque essere rispettate le seguenti indicazioni:
- a) i manti di copertura possono essere realizzati in lose o in altri materiali purché di colore scuro e con superfici non riflettenti la luce; sono comunque escluse, per bassi fabbricati e tettoie, coperture in plastica, lamiera zincata o lastre ondulate in eternit;
  - b) le facciate esterne dovranno essere prevalentemente trattate con colorazioni chiare; sono ammesse parti decorative in pietra, mattoni e legno, purché di proporzioni contenute;
  - c) è comunque vietato l'inserimento, nelle parti esterne degli edifici, di elementi decorativi di qualunque tipo non corrispondenti alle tradizioni locali.
- 5) Nelle zone di tipo CE e NCE gli immobili possono essere destinati ai seguenti usi:
- residenza, sia stabile che saltuaria;
  - alberghi, residence ed altre forme paralberghiere;
  - studi professionali, uffici, negozi, magazzini ed attività commerciali in genere, ristoranti e pubblici ritrovi, nei limiti e con le caratteristiche fissate dal "Piano Commerciale";
  - botteghe e laboratori artigianali, sia di vendita che di produzione;
  - edifici ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.

Ad esclusione della zona NCE 4.1/B la cui attuazione è subordinata alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato o P.Part., le richieste di Permesso di Costruire per la realizzazione ex novo e/o la trasformazione di locali ad uso di botteghe e laboratori artigianali dovranno essere corredate da tutti gli elementi atti a dimostrare l'innocuità e la non molestia delle lavorazioni ivi svolte, nonché il puntuale rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza del lavoro. Le attività di cui sopra dovranno essere compatibili con il Piano di Zonizzazione Acustica vigente.

**B) Norme specifiche per le zone di tipo CE 3.1, CE 3.2, CE 4.1, CE 5.1, CE 5.2, CE 5.3, CE 6.1, CE 7.1, CE 9.1**

1) Nelle zone di cui al titolo del presente articolo, nel caso di totale ricostruzione di edifici preesistenti oppure di ampliamenti fino al 20% di edifici unifamiliari, il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire o DIA), nel rispetto e fino al raggiungimento dei seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- Df min : 1 mc/mq
- Df max : 1,25 mc/mq
- Rc : 0,30
- H max : 9,5 mt <sup>(1)</sup>
- h max : 12 mt <sup>(1)</sup>
- N. max piani : 2 <sup>(1)</sup>
- distanza dei fabbricati dai confini di proprietà : cfr. art. 3.7
- distanza fra i fabbricati : cfr. art. 3.7

<sup>(1)</sup> Per i bassi fabbricati cfr. Regolamento Edilizio

Nei casi di cui al presente comma sono ammesse le tipologie edilizie seguenti:

- semiaperta;
- aperta;
- isolata.

2) Nelle zone di cui al titolo del presente articolo, nel caso di realizzazione di volumetrie tecniche il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire) nel rispetto e fino al raggiungimento dei seguenti indici edilizi:

- H max : 9,5 mt
- h max : 12 mt
- N. max piani : 2
- distanza dei fabbricati dai confini di proprietà : cfr. art. 3.7
- distanza fra i fabbricati : cfr. art. 3.7

3) Nelle zone di cui al titolo del presente articolo sono ammessi – ai sensi dell'art. 3.6 delle presenti N.T.A. e nel rispetto di quanto riportato nella tavole PR/9pai del presente P.R.G. – i trasferimenti di cubatura tra le aree destinate a servizi di piano e le aree destinate all'edificazione.

4) Si ricorda che nelle zone in oggetto sono concessi esclusivamente gli interventi di cui al 2° comma del precedente art. 5.1, con la conseguente impossibilità di realizzare nuovi edifici in aree precedentemente splateate.

**C) Norme specifiche per le zone di tipo NCE 4.1, NCE 4.1/A, NCE 4.1/B, NCE 4.2, NCE 5.1, NCE 5.2, NCE 5.3, NCE 5.4, NCE 8.1, NCE 8.2, NCE 8.3, NCE 9.1, NCE 11.1**

1) Nelle zone di cui al titolo del presente articolo il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire o DIA), nel rispetto e fino al raggiungimento dei seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- Dt	:	0,80 mc/mq
- Df min	:	0,80 mc/mq
- Df max	:	1 mc/mq
- Rc	:	0,30
- H max	:	9,5 mt <sup>(1)</sup>
- h max	:	12 mt <sup>(1)</sup>
- N. max piani	:	2 <sup>(1)</sup>
- distanza dei fabbricati dai confini di proprietà	:	cfr. art. 3.7
- distanza fra i fabbricati	:	cfr. art. 3.7

<sup>(1)</sup> Per i bassi fabbricati cfr. Regolamento Edilizio

2) Nelle zone di cui al titolo del presente articolo sono ammesse le tipologie edilizie seguenti:

- semiaperta;
- aperta;
- isolata.

3) Nelle zone di cui al titolo del presente articolo sono ammessi – ai sensi dell'articolo 3.6 delle presenti N.T.A. e nel rispetto di quanto riportato nella tavola PR/9pai del presente P.R.G. – i trasferimenti di cubatura tra le aree destinate a servizi di piano e le aree destinate all'edificazione.

4) L'attuazione delle previsioni urbanistiche della zona NCE 4.1/B di nuovo impianto è subordinata alla formazione di Strumento Esecutivo Convenzionato (Piano esecutivo convenzionato o Piano Particolareggiato) ~~esteso a tutta l'unità di intervento~~ **unitario o frazionato in due o più strumenti esecutivi.**

Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di zona, nell'ambito d'intervento dovranno essere localizzate, dimesse ed adeguatamente attrezzate le seguenti aree a destinazione pubblica:

- parcheggi : 2,5 mq. ogni 90 mc. residenziali;
- verde d'uso pubblico: 4 mq. ogni 90 mc. residenziali;

Gli interventi di cui al presente comma sono effettuati nel rispetto inderogabile dei seguenti principi:

- compatibilità idrogeologica: in attuazione dell'art. 1.7 delle presenti norme devono essere esplicitati, a livello di progetto esecutivo, gli studi geologico-tecnico volti a precisare le caratteristiche geomorfologiche e geoidrologiche d'ambito, secondo quanto disposto dall'art. 14, 1° comma, n. 2) lett. b) della L.R. n. 56/77 e con i contenuti definiti dalle

circolari del PGR. n. 16/URE/89, cap 3.2.7; e n. 7/LAP, cap. 5 e dalle relative N.T.A., cap. 12.1.

- contestualità degli interventi infrastrutturali con le opere edilizie;
- rispetto dei valori paesistici ed ambientali dei luoghi interessati;
- alla qualità dell'organizzazione spaziale – sia in superficie che in volume – delle tipologie, dei materiali e degli arredi, che, tutti, dovranno essere tali da non arrecare danno al territorio esistente, nei suoi caratteri storici, paesaggistici e di identità culturale. In particolare, la progettazione edilizia, pur giovandosi delle proprie libertà compositive ed espressive, dovrà tendere ad evitare volute fratture col contesto e a non imporre vistose discontinuità sia planimetriche che volumetriche ma, al contrario a porsi come elemento di dialogo o di corretta dialettica anche formale con l'esistente.

Analoghe attenzioni dovranno essere riservate ed esercitate nella scelta delle tipologie, privilegiando quelle legate al luogo, alla tradizione ed ai desideri degli abitanti; alla scelta delle modalità costruttive, del tipo di coperture, dell'impiego dei materiali, sia per le costruzioni che per gli spazi a terra.

- **Qualora l'attuazione dell'intervento sia sottoposto a più strumenti esecutivi, dovrà essere dimostrata la sua razionale attuazione e infrastrutturazione unitaria.**

Nella zona NCE 4.1A è vietata la realizzazione di piani interrati; la fattibilità dell'intervento previsto e, in generale, l'edificabilità di detta area dovrà comunque essere subordinata all'esecuzione di uno specifico studio geologico e idraulico di dettaglio, effettuato mediante metodologia approfondita, che individui e verifichi con certezza tutti gli elementi di pericolosità geomorfologica e le potenziali criticità idrauliche presenti nell'ambito di conoide potenzialmente gravante sull'area medesima.

#### D) Norme specifiche per la zona di tipo NCE 12.1,

1) Nella zona di cui al titolo del presente articolo il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire), nel rispetto e fino al raggiungimento dei seguenti indici urbanistici ed edilizi:

– Dt	:	0,40 mc/mq
– Df min	:	0,40 mc/mq
– Df max	:	0,60 mc/mq
– Rc	:	0,30
– H max	:	8,5 mt <sup>(1)</sup>
– h max	:	9,5 mt <sup>(1)</sup>
– N. max piani	:	2 <sup>(1)</sup>
– distanza dei fabbricati dai confini di proprietà	:	cfr. art. 3.7
– distanza fra i fabbricati	:	cfr. art. 3.7

<sup>(1)</sup> Per i bassi fabbricati cfr. Regolamento Edilizio

2) Nella zona di cui al titolo del presente articolo sono ammesse le tipologie edilizie seguenti:

- semiaperta;
- aperta;
- isolata.

- 3) Nella zona di cui al titolo del presente articolo sono ammessi – ai sensi dell'articolo 3.6 delle presenti N.T.A. e nel rispetto di quanto riportato nella tavola PR/9pai del presente P.R.G. – i trasferimenti di cubatura tra le aree destinate a servizi di piano e le aree destinate all'edificazione.

# comune di gravere

2ª variante n° 2/2007 al PRGC ai sensi dell'art.17, LUR n. 56/77



## INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA E SILVOPASTORALE

Variante normativa -modifica dell'art. 8.1 delle NTA di PRGC.

### Motivazione della variante e descrizione dell'intervento

L'art. 8.1 delle NTA norma l'edificabilità nelle aree destinate ad attività agricola e silvo-pastorale ed in particolare prescrive che i manti di copertura degli edifici debbano essere realizzati in lose.

Con la presente variante normativa si autorizza, per le coperture di edifici esistenti situati a quota inferiore a 900 mt s.l.m., anche l'impiego di manto in tegole nere o altro materiale opaco di color grigio scuro-nero.

procedure previste dalla LUR n. 56/77.

Tale modificazione normativa non costituisce variante al PRGC ai sensi della lettera f), comma 8, art.17 LUR 56/77

Nello specifico, la presente variante comporta la modifica ed integrazione dell'art. 8.1 delle vigenti NTA di PRGC come di seguito evidenziato:

abedefg	parte della norma vigente da eliminare
abcdefg	nuova parte da integrare nella norma

## Articolo 8.1: Edificabilità ed interventi tecnici

- 1) Nelle aree destinate ad attività agricole, articolate nei "Settori agro-pastorali" da 1 a 6 di cui alla cartografia del presente P.R.G., la realizzazione di nuovi edifici è ammessa esclusivamente se essi sono destinati alla residenza rurale o se costituiscono attrezzature ed infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.
- 2) Il rilascio dal Permesso di Costruire per la realizzazione di nuovi edifici nei "Settori agro-pastorali" da 1 a 6 è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni, a norma dell'art. 69 della L.R. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti; la materia è regolata da apposita deliberazione del Consiglio Comunale. I singoli atti di impegno sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario nel registro della proprietà immobiliare.  
L'eventuale mutamento nella destinazione d'uso degli edifici di cui al presente comma è regolato dalle disposizioni di cui ai commi 10° e 11° dell'articolo 25 della L.R. 56/77; l'onerosità del Permesso di Costruire per il mutamento della destinazione d'uso è specificata con deliberazione del Consiglio Comunale.
- 3) Nel volume dei nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali di cui al comma precedente non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture ricordate al 1° comma del presente articolo.
- 4) Nella realizzazione dei nuovi edifici destinati alla residenza rurale sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni:
  - a) i manti di copertura dovranno essere realizzati in lose;
  - b) le facciate esterne dovranno essere prevalentemente trattate con colorazioni chiare; sono ammesse parti decorative in pietra, mattoni e legno, purché di proporzioni contenute;
  - c) è comunque vietato l'inserimento, nelle parti esterne degli edifici, di elementi decorativi di qualunque tipo non corrispondenti alle tradizioni locali.
- 5) I nuovi edifici destinati alle attrezzature ed infrastrutture, di cui al precedente 1° comma ed in particolare le stalle ed i ricoveri per animali, devono sorgere ad almeno 10 m dagli edifici esistenti; eventuali deroghe possono essere eccezionalmente concesse per motivi orografici, sentita la competente autorità sanitaria.  
Nella realizzazione degli edifici in oggetto si applicano, per quanto tecnicamente possibili, le prescrizioni di cui al comma precedente.
- 6) Gli edifici già esistenti nei "Settori agro-pastorali" da 1 a 6 e di cui non risulti più la necessità per le esigenze agricole delle aziende possono essere destinati ad altri usi. Secondo quanto previsto dall'articolo 2.7 delle presenti N.T.A., tale mutamento di destinazione d'uso necessita comunque di Permesso di Costruire, la cui onerosità è specificata con deliberazione del Consiglio Comunale.

- 7) Gli interventi in edifici esistenti, sia che siano mantenuti ad usi agricoli che destinati o trasformati ad altri usi, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
- a. i manti di copertura ~~dovranno~~ potranno essere realizzati in lose, in tegole nere o altro materiale opaco di color grigio scuro-nero.
  - b. le facciate esterne dovranno essere intonacate in colore bianco-grigio non brillante, con esclusione del ricorso ad altri materiali e/o finiture; potrà essere realizzato uno zoccolo di protezione in lastre di pietra dell'altezza massima di 1 metro dal piano del terreno sistemato;
  - c. potranno essere conservati sulle facciate, anche a scopo decorativo, superfici ricoperte con doghe di legno, purché sia documentata la preesistenza di tale soluzione; dette superfici lignee dovranno essere trattate con colorazioni scure ed opache;
  - d. l'apertura di nuove finestre dovrà essere, per quanto possibile, evitata; le nuove aperture dovranno comunque essere di dimensioni congrue con quelle già esistenti. Per proteggere le aperture consentito esclusivamente il ricorso ad antoni in legno, trattati con colorazioni scure ed opache; analoga colorazione scura ed opaca dovrà essere applicata a portoni e simili;
  - e. le ringhiere di scale, balconi, ballatoi e simili, nonché le recinzioni, potranno essere realizzate secondo semplici forme tradizionali, con preferenza per il legno ed il ferro;
  - f. è comunque vietato l'inserimento nelle parti esterne degli edifici di materiali edilizi e di elementi decorativi di qualsiasi tipo non corrispondenti alle tradizioni locali. La presente norma può essere derogata per attrezzature e strutture necessarie allo svolgimento delle attività agricole e silvo-pastorali.
- 8) Con riferimento agli edifici già esistenti di cui ai due commi precedenti, è consentito l'integrale sfruttamento, a fini residenziali, delle cubature esistenti, anche se in origine destinate ad altro scopo.
- I locali abitabili risultanti da detti interventi devono comunque rispondere ai requisiti e alle caratteristiche igieniche e dimensionali richieste dalle vigenti norme in materia. Non è consentita la trasformazione a fini residenziali di bassi fabbricati ad uso ricovero animali, di edifici parzialmente interrati e/o ricavati da grotte o simili o comunque di costruzioni che non diano garanzia di solidità ed igienicità.
- Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di cui al comma 5° del successivo art. 8.2, è consentito attuare gli interventi di cui al comma 6° del precedente articolo 4.1, nonché la norma di cui al comma 7° del medesimo articolo, quest'ultima nel limite massimo del 20% della volumetria preesistente.
- 9) Tanto per gli interventi su edifici esistenti che per la realizzazione di nuovi edifici, anche a destinazione non residenziale, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una apposita Convenzione tra Comune e concessionario in cui siano dettagliatamente previsti tempi, costi e caratteristiche tecniche da seguirsi nella dotazione di opere di urbanizzazione relative all'intervento oggetto di Permesso di Costruire.

- 10) Nel caso in cui per estrema faticenza o per altre motivazioni di ordine statico o idrogeologico che ne determini la sua ricollocazione in altra località idonea fosse necessario procedere alla demolizione di edifici esistenti, questi possono essere ricostruiti nel limite massimo delle volumetrie totali preesistenti; per tali edifici si applicano le norme di cui ai precedenti commi 6° e 7°.  
In sede di rilascio di Permesso di Costruire possono essere imposti opportuni e motivati arretramenti delle fronti.
- 11) Gli edifici e le attrezzature a destinazione agricola, già esistenti nell'ambito delle zone residenziali di cui al presente P.R.G., o comunque al di fuori dei "Settori agropastorali", possono essere mantenuti in uso ed efficienza, svolgendovi le opportune operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.  
E' vietata la realizzazione di nuovi ricoveri per animali o di altre attrezzature che possono recare danno e molestia alle abitazioni circostanti.  
Nei casi in cui attrezzature agricole esistenti nelle citate zone risultino dannose per la salute ed il pubblico decoro, il Sindaco ne impone la rimozione e/o la modifica, procedendo come indicato nel Regolamento Edilizio; non possono comunque essere realizzati e mantenuti depositi di letame a meno di 20 metri dall'edificio più vicino.  
Gli interventi comportanti ampliamento o trasformazione di detti edifici sono regolati dalle norme proprie della rispettiva zona di appartenenza.
- 12) Per quanto attiene agli edifici agricoli esistenti in zone e fasce di rispetto, si rimanda al comma 7° del precedente articolo 10.7.
- 13) Per ogni ulteriore specificazione si rimanda all'articolo 25 della L.R. 5.12.1977, n. 56.

# comune di gravere

2ª variante n° 2/2007 al PRGC ai sensi dell' art.17, LUR n. 56/77



## ZONE DEI CENTRI STORICI

Variante normativa - modifica dell'art. 4.1 delle NTA di PRGC.

### Motivazione della variante e descrizione dell'intervento

L' art. 4.1 delle NTA regola gli interventi nelle zone di tipo CS relative ai nuclei storici e tradizionali ed in particolare, per quanto concerne la tipologia dei manti di copertura, consente l'impiego sia delle lose in pietra che di materiali alternativi (quali la tegola di color nero o altro manto opaco di color grigio scuro-nero o scandole di legno). Con la presente variante, considerato che negli agglomerati storici il manto di copertura in lose risulta essere il materiale tradizionale più diffuso e che meglio caratterizza la tipologia costruttiva degli edifici, l'Amministrazione intende intervenire sulla norma di Piano per indirizzare i futuri interventi su manti di copertura esclusivamente in lose.

### procedure previste dalla LUR n. 56/77.

Tale modificazione normativa non costituisce variante al PRGC ai sensi della lettera f), comma 8, art.17 LUR 56/77.

Nello specifico, la presente variante comporta la modifica ed integrazione dell'art. 4.1 delle vigenti NTA di PRGC come di seguito evidenziato:

abedefg	parte della norma vigente da eliminare
abcdefg	nuova parte da integrare nella norma

## CAPO 4°: I NUCLEI STORICI E TRADIZIONALI

### Articolo 4.1: Le zone di tipo CS

Tutti gli interventi previsti in questa Zona sono ammessi solo se conformi alle prescrizioni contenute negli articoli 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10 e 1.11.

#### A) definizione delle zone di tipo CS

- 1) Gli interventi da attuarsi nelle zone di tipo CS sono finalizzati al mantenimento ed al recupero della caratteristiche costruttive ed ambientali tanto dei singoli edifici, quanto del complesso rappresentato da ogni singola zona. Tali interventi hanno come obiettivo di mantenere ed incrementare l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, a scopi di residenza sia stabile che saltuaria.  
Con riferimento al 3° comma dell'art. 13 della L.R. 56/77 sono pertanto consentiti i seguenti tipi principali di intervento, riferiti a tutte le destinazioni d'uso:

TIPO DI ZONA	a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)
CS	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO

I predetti interventi sono meglio specificati dai commi seguenti e sono riassunti, con riferimento alle singole unità di intervento urbanistico ("zone"), nella tavola PR/8, la quale fa parte integrante del presente P.R.G.

- 2) Nelle zone di tipo CS, ad ulteriore specificazione di quanto stabilito dal comma precedente, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi, da attuarsi secondo le prescrizioni del presente articolo:
- a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria, nei limiti e secondo le caratteristiche di cui al comma 7°, art. 24, L.R. 56/77;
  - c) restauro e risanamento conservativo, nei limiti e secondo le caratteristiche di cui al comma 8°, art. 24, L.R. 56/77;
  - d) ristrutturazione edilizia;
  - e) realizzazione, anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione.
- 3) Nelle zone di tipo CS sono esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica. E' parimenti esclusa ogni utilizzazione a scopo edilizio di aree precedentemente non edificate, fatti salvi eventuali usi sociali e pubblici previsti dal presente P.R.G.
- 4) Negli interventi di cui al precedente comma secondo, deve essere assolutamente evitata la realizzazione di parti strutturali e/o di finiture che siano in contrasto con le caratteristiche edilizio-ambientali dell'edilizia di tipo tradizionale. A tale scopo:

- a) i manti di copertura **dovranno essere realizzati con l'impiego di lose**. ~~mantenuti tali anche ad interventi compiuti, dove ciò risulti impossibile per documentate necessità statiche e progettuali, il Responsabile del Procedimento Edilizio ne autorizza la sostituzione con manto in tegole nere o altro materiale opaco di color grigio scuro nero o in scandole di legno, se già in uso nella tipologia del luogo. Per i manti di copertura esistenti costituiti da materiale diverso dalle lose in pietra, in caso di rifacimento sarà possibile utilizzare solo materiali con superfici opache di colore compreso tra il nero ed il grigio scuro. È escluso il ricorso a coperture metalliche, in plastica ed in eternit a lastre ondulate.~~
- b) le facciate esterne dovranno essere intonacate in colore bianco-grigio non brillante, con esclusione del ricorso ad altri materiali e/o finiture; potrà essere realizzato uno zoccolo di protezione in lastre di pietra dell'altezza massima di 1 mt dal piano del terreno sistemato;
- c) potranno essere conservati sulle facciate, anche a scopo decorativo, superfici ricoperte con doghe di legno, purché sia documentata la preesistenza di tale soluzione; dette superfici lignee dovranno essere trattate con colorazioni scure ed opache;
- d) l'apertura di nuove finestre dovrà essere, per quanto possibile, evitata; le nuove aperture dovranno comunque essere di dimensioni congrue con quelle già esistenti. Per proteggere le aperture è consentito esclusivamente il ricorso ad antoni di legno, trattati con colorazioni scure ed opache; analoga colorazione scura ed opaca dovrà essere applicata a portoni e simili;
- e) le ringhiere di scale, balconi, ballatoi e simili, nonché le recinzioni, potranno essere realizzate secondo semplici forme tradizionali, con preferenza per il legno ed il ferro;
- f) è comunque vietato l'inserimento nelle parti esterne degli edifici di materiali edilizi e di elementi decorativi di qualsiasi tipo non corrispondenti alle tradizioni locali.

Le norme di cui al precedente comma si applicano ad edifici o parti di edifici destinati ad usi sia residenziali che accessori.

- 5) Salvo eccezioni di cui ai successivi commi 6° e 7°, non sono consentiti incrementi alle volumetrie esistenti.

Nel rispetto delle singole prescrizioni di zona, nella realizzazione degli interventi di cui al comma 2° è comunque consentito l'integrale utilizzo, a fini residenziali, delle cubature esistenti, anche se in origine destinati ad altro scopo; per i cambiamenti di destinazione d'uso si fa riferimento al precedente articolo 2.7.

I locali abitabili risultanti da detti interventi devono comunque corrispondere alle caratteristiche igieniche e dimensionali richieste dalle vigenti norme in materia.

Non è consentita la trasformazione a fini residenziali di bassi fabbricati, tettoie e simili, per i quali sono comunque consentiti interventi che, senza mutarne le caratteristiche d'uso, ne consentano un più razionale sfruttamento.

- 6) Onde consentire un più razionale ed igienico sfruttamento degli ambienti è consentito, nell'ambito di ristrutturazione edilizia di cui al 2° comma, e nel rispetto dei diritti di terzi, un innalzamento massimo del manto di copertura pari ad un massimo di 50 centimetri per il recupero del piano mansardato e a metri 1,30 per i seguenti casi:
- rifacimento dei solai ed adeguamento delle altezze dei piani;
  - nel caso che, per l'estrema fatiscenza dell'edificio o per comprovati motivi statici e di sicurezza fosse assolutamente necessario l'abbattimento di un edificio, da dimostrare a mezzo di perizia asseverata con adeguate motivazioni tecniche che giustifichino l'impossibilità della

ristrutturazione edilizia. In tale caso la riedificazione potrà avvenire nei limiti volumetrici e geometrici preesistenti e con le caratteristiche previste per la zona.

Tale innalzamento:

- è consentito "una tantum";
- deve rispettare gli indici urbanistici ed edilizi propri di ogni zona;
- deve essere compreso in un progetto che indichi chiaramente il raccordo tra il nuovo manto di copertura e quello degli edifici circostanti;
- deve essere concordato, se del caso, con i proprietari confinanti, nelle forme previste dalle leggi in materia.

7) Nei casi in cui sia documentata l'impossibilità tecnica di inserire negli edifici esistenti, che ne siano sprovvisti, servizi igienici e/o locali tecnici, ne è consentita la realizzazione anche al di fuori della volumetria preesistente.

Tale incremento di volumetria:

- è concesso "una tantum";
- deve essere compreso in un progetto che indichi chiaramente l'inserimento delle volumetrie tecniche nell'ambiente urbano circostante;
- deve essere concordato, se del caso, con i proprietari confinanti, nelle forme previste dalle leggi in materia.

8) La realizzazione degli interventi di cui ai due commi precedenti è comunque subordinata al rilascio di relativi Permessi di Costruire; essi debbono essere negati nel caso in cui le soluzioni proposte risultino in contrasto con le caratteristiche tipologiche ed ambientali della zona.

9) Nel caso in cui gli interventi di cui al comma 2° del presente articolo vengono attuati in edifici abbandonati o comunque privi di allacciamenti alle reti di urbanizzazioni primarie, il rilascio Permesso di Costruire viene subordinato alla stipula di una Convenzione tra concessionario e Comune in cui siano dettagliatamente previsti modalità e costi per tali allacciamenti.

10) Nel caso in cui, per estrema faticenza o per altre motivazioni di ordine statico, fosse necessario procedere alla demolizione di edifici, questi possono essere ricostruiti nel limite massimo delle volumetrie totali preesistenti; per tali edifici si applicano integralmente le norme di cui al precedente 4° comma.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire possono essere imposti opportuni e motivati arretramenti delle fronti.

11) Nelle zone di tipo CS non si dà corso al trasferimento di cubature.

12) Nelle zone di cui al titolo del presente articolo gli immobili possono essere destinati ai seguenti usi:

- residenza, sia stabile che saltuaria (RD);
- alberghi, residence ed altre forme paralberghiere (RC);
- studi professionali, uffici, negozi, magazzini ed attività commerciali in genere, ristoranti e pubblici ritrovi, nei limiti e con le caratteristiche fissate dal "Piano Commerciale";
- botteghe e laboratori artigianali, sia di vendita che di produzione;
- edifici ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.

Le richieste di Permesso di Costruire per la realizzazione ex novo e/o la trasformazione di locali ad uso di botteghe e laboratori artigianali dovranno essere corredate da tutti gli elementi atti a

dimostrare l'innocuità e la non molestia delle lavorazioni ivi svolte, nonché il puntuale rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza del lavoro.

- 13) Il mancato rispetto delle norme del presente articolo, secondo quanto richiamato in sede di rilascio di Permesso di Costruire, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al titolo VII della legge regionale 5.12.1977 n. 56.

**B) Norme specifiche per le zone di tipo CS 1.1, CS 6.1, CS 7.1, CS 7.2, CS 8.1, CS 8.2, CS 9.1, CS 9.2, CS 11.1, CS 12.1, CS 14.1, CS 15.1** (già art. 6.1.1)

- 1) Nelle zone di cui al titolo del presente articolo gli interventi di cui al precedente articolo 4.1 sono realizzabili tramite il rilascio di Permesso di Costruire (intervento edilizio diretto), nel rispetto e fino al raggiungimento dei seguenti indici urbanistici ed edilizi:

– H max	:	12 mt
– h max	:	14 mt
– N. max piani	:	3
– distanza dei fabbricati dai confini di proprietà	:	cfr. art. 3.7 soggetta all'osservanza delle distanze legali
– distanza fra i fabbricati	:	cfr. art. 3.7, comma 1°, lettera a) soggetta all'osservanza delle distanze legali

- 2) Valgono integralmente le prescrizioni di cui al precedente articolo 4.1.

**C) Norme specifiche per le zone di tipo CS 2.1, CS 3.1, CS 10.1, CS 13.1**  
(già art. 6.1.2)

- 1) Nelle zone di cui al titolo del presente articolo gli interventi di cui al precedente articolo 6.1 sono realizzabili tramite il rilascio di Permesso di Costruire (intervento edilizio diretto), con l'esclusione delle parti di zona da sottoporre a "Piano di Recupero". Tali porzioni di zona sono individuate dalla cartografia di cui al presente P.R.G.; il centro di Alteretto (CS 13.1) è integralmente da sottoporre al "Piano di Recupero".
- 2) Nelle porzioni di zona da sottoporre a "Piano di Recupero", fino all'efficacia della relativa deliberazione di adozione, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest'ultimi da effettuarsi nei limiti e secondo le caratteristiche di cui al comma 7°, art. 24, della L.R. 56/1977: tali interventi non possono fare riferimento a quanto previsto dai commi 6°, 7° e 9° del precedente articolo 4.1.
- 3) Ad intervenuta efficacia dei "Piani di Recupero" risulteranno attuabili, nelle forme e nei tempi previsti nonché nei limiti generali del presente P.R.G., gli interventi ivi previsti.
- 4) Per gli interventi interessanti porzioni delle zone di cui al precedente articolo non sottoposte alla preventiva approvazione del "Piano di Recupero", gli interventi edilizi diretti si attuano nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di cui al comma 2° del precedente articolo 4.1.1.