

COMUNE DI SANDIGLIANO

(Provincia di Vercelli)

NORME INTEGRATIVE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

(deliberazione C.C. n. 12 in data 27/2/1975)

A) Tabelle di zona:

- 1- centro storico
- 2- zone di risanamento conservativo
- 3- zone di completamento
- 4- zone di espansione
- 5- zone per complessi produttivi
- 6- zone agricole
- 7- zone boschive
- 8- zone di vincolo aeronautico

B) Norme per le lottizzazioni

(per le zone non sottoposte all'obbligo di P.d.L.)

N.B. Per tutte le parti del Regolamento Edilizio come sopra approvato, e che risultassero in contrasto con le presenti Norme Integrative, prevalgono queste ultime.

elaborato dal:
dott.arch. Gian Paolo VARNERO
via Lamarmora 12 - BIELLA

Sandigliano, 6 giugno 1978

modificato come da parere del
comitato urbanistico regionale
nella seduta n° 14/6 del 6/6/1978

A_{1,2}



ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A

CENTRO STORICO

CARATTERISTICHE DI ZONA

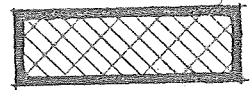
Sono considerate "centro storico" quelle parti di agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Modalità d'intervento :

Sono consentite esclusivamente opere di consolidamento e restauro, senza alterazioni di volume, attraverso licenze edilizie singole. Per opere di consolidamento e restauro si intendono quelle necessarie alla buona conservazione ed alla stabilità dell'edificio, nonché dei suoi elementi costruttivi e decorativi. Tali opere dovranno essere eseguite senza alcuna modifica alle originarie strutture murarie, specie quelle esterne, con l'eventuale eliminazione delle aggiunte puramente marginali (superfettazioni architettoniche).

Eventuali rilevanti modificazioni alla attuale destinazione d'uso dei fabbricati (inserimento di istituti di credito, complessi commerciali, ecc.) dovranno essere oggetto di apposita convenzione con il comune, nei modi e nei termini di cui all'art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del Piano Regolatore Generale, ai sensi del Comma V, art. 17 Legge 6/8/67 n. 765.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A
=====



ZONE DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Caratteristiche di zona :

Sono considerate zone di risanamento conservativo le parti del territorio interessato da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o che comunque presentano pregio ambientale; comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le destinazioni residenziali e le attività artigianali e commerciali ad esse connesse, purchè non rumorose nè moleste. Sono altresì ammesse le attività rurali esistenti, purchè non igienicamente dannose per gli abitanti.

Modalità d'intervento

L'edificazione ammessa riguarda un tipo d'intervento : le operazioni di risanamento conservativo, consolidamento e restauro degli edifici esistenti -

Questi potranno essere eseguiti sia attraverso la licenza edilizia singola, sia attraverso Piani di Lottizzazione intesi al recupero ambientale.

Gli interventi edilizi di risanamento conservativo (cioè le modifiche e sistemazioni che non alterino le strutture e le caratteristiche esterne dei fabbricati) devono avvenire nell'ambito dei volumi preesistenti e nel rispetto delle forme e dei materiali tradizionali, soprattutto di quelli già utilizzati nelle costruzioni adiacenti.

In particolare si prescrivono :

- coperture con tetto a falde in coppi, eppure in tegole olandesi e simili con esclusione dell'eternit, ondulux, lamiera, cemento, ecc. Possono essere ammesse le coperture in marsigliesi, qualora i fabbricati vicini siano coperti con tale materiale;
- intonaci greggi o lisciati, a tinte calde (ocra, terra di siena ecc.) ovvero grigio sabbia, o martellinati, con esclusione di rivestimenti vetrosi o ceramici e simili. Marmi e pietre di rivestimento sono ammessi solo per le zoccolature e le riquadrature delle aperture e dei negozi. Può essere ammesso previo esame dettagliato delle condizioni ambientali e delle caratteristiche degli edifici circostanti l'impiego del mattone paramano e del legno posato a perlina.
- serramenti in legno per le aperture esterne (ammessi quelli metallici per negozi). E' prescritto - ovunque possibile - l'uso di persiane in legno a scorrere o a voletto, di tipo tradizionale piemontese (gelosie).
- Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del Piano Regolatore Generale, ai sensi del comma V, art. 17. Legge 6-8-1967 n° 765

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C



ZONE DI COMPLETAMENTO

CARATTERISTICHE DI ZONA :

Sono considerate zone di completamento le parti del territorio già parzialmente edificate o da completare, e nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga comunque i limiti di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968.

Destinazioni ammesse :

Sono ammesse le destinazioni residenziali e le attività artigianali e commerciali, purchè non numerose nè moleste.

Sono altresì ammessi gli esercizi pubblici, studi professionali, attività ricettive, locali per lo spettacolo, autorimesse private o pubbliche; ed ogni altra attività connessa con la residenza, alla condizione che non rechi danno o disturbo alla destinazione residenziale della zona.

Modalità d'intervento :

L'edificazione è ammessa con licenza singola oppure con Piano di Lottizzazione (vedi le relative norme generali allegate).

Standards edilizi :

- Densità fondiaria mc/mq. 1,00
- Rapporto di copertura = massimo 1/2
- altezza massima m. 10,50
- Numero massimo piani : tre fuori terra
- Distanza dai confini : pari a metà dell'altezza, con minimo di m. 5,00. E' ammessa la costruzione al confine ove vi preesista un fabbricato sul terreno vicino; oppure su accordo tra le parti di costruire entrambe sul confine, da stipulare con l'intervento del Comune e in forma di atto pubblico.

- altezza minima interna: mt. 2,70 per i locali di abitazione permanenti (come per le zone A).

Distanza dalle strade

Minimo mt. 5,00; con le norme dell'art. 9 D.M. 2/4/1968, e nel rispetto delle eventuali prescrizioni grafiche riportate nelle tavole del P.d.F.

Distanza tra fabbricati:

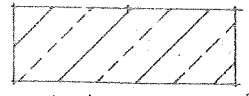
Minimo assoluto di mt. 10,00 tra pareti finestrate (cioè con finestre di locali di abitazione, di cui all'art. 51 del vigente Regolamento Edilizio) e pareti di edifici antistanti.

Standards urbanistici:

In presenza di P.d.L. la quantità minima di spazi pubblici è fissata in 18 mq./abitante.

C 1-2

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C
=====



centrale

ZONE DI ESPANSIONE

CARATTERISTICHE DI ZONA :

Sono considerate zone di espansione le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie o di densità di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968.

Destinazioni ammesse :

Sono ammesse le destinazioni residenziali e le attività artigianali e commerciali purchè non rumorose nè moleste. Sono altresì ammessi gli esercizi pubblici, studi professionali, attività ricettive, locali per lo spettacolo, autorimesse privata o pubbliche; ed ogni altra attività connessa con la residenza, alla condizione che non rechi danno o disturbo alla destinazione residenziale della zona.

Modalità d'intervento :

L'edificazione è ammessa con licenza edilizia singola oppure con Piano di Lottizzazione (vedi le relative norme generali allegate).

Standards edilizi :

- Densità fondiaria : mc./mq. 0,40
- Rapporto di copertura : massimo 1/2
- altezza massima : m. 7,50
- Numero massimo piani : 2 fuori terra
- Distanza dei confini : pari a metà dell'altezza, con un minimo di m. 5,00.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C
=====



esterna con p. esec. obbl.

ZONE DI ESPANSIONE

CARATTERISTICHE DI ZONA :

Sono considerate zone di espansione le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie o di densità di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968.

Destinazioni ammesse :

Sono ammesse le destinazioni residenziali o le attività artigianali o commerciali purchè non rumorose nè moleste. Sono altresì ammessi gli esercizi pubblici, studi professionali, attività ricettive, locali per lo spettacolo, autorimesse private o pubbliche; ed ogni altra attività connessa con la residenza, alla condizione che non rechi danno o disturbo alla destinazione residenziale della zona.

Modalità d'intervento :

L'edificazione è ammessa con licenza edilizia singola oppure con Piano di Lottizzazione (vedi le relative norme generali allegate)

Standards edilizi :

- Densità fondiaria : mc./mq. 0,40
- Rapporto di copertura : massimo 1/2
- altezza massima : m. 7,50
- Numero massimo piani : 2 fuori terra
- Distanza dai confini : pari a metà dell'altezza, con un minimo di m. 5,00.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO C
=====



ZONE DI ESPANSIONE

CARATTERISTICHE DI ZONA :

Sono considerate zone di espansione le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie o di densità di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968.

Destinazioni ammesse :

Sono ammesse le destinazioni residenziali e le attività artigianali e commerciali purchè non rumorose nè moleste. Sono altresì ammessi gli esercizi pubblici, studi professionali, attività ricettive, locali per lo spettacolo, autorimesse private o pubbliche; ed ogni altra attività connessa con la residenza, alla condizione che non rechi danno o disturbo alla destinazione residenziale della zona.

Modalità d'intervento :

L'edificazione nel P.E.E.P. è ammessa in attuazione di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (legge 18-4-1962 n° 167).

Standard edilizi :

- Densità fondiaria : mq./mq. 1,25
- Rapporto di copertura : massimo 1/2
- altezza massima : m. 12,50
- Numero massimo piani : 3+portico
- Distanza dai confini : pari a metà dell'altezza, con un minimo di m. 5,00.

E' ammessa la costruzione al confine ove vi preesista un fabbricato sul terreno vicino, oppure nell'ambito di un P.d.L.

- Distanza dalla strada: minimo mt. 5,00, con le norme dell'art. 9 D.M. 2/4/1968, e nel rispetto delle eventuali indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.d.F.
- Distanza tra fabbricati: minimo assoluto di mt. 10,00 tra pareti finestrate (cioè con finestre dei locali di abitazione, di cui all'art. 51 del vigente regolamento edilizio) e pareti di edifici antistanti.
- Altezza minima interna: mt. 2,70 per i locali di abitazione permanente (come per le zone A).

Standards urbanistici:

In presenza di P.d.L. la quantità minima di spazi pubblici è fissata in 18 mq./abitante. -

D

1.2.3

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D
=====



ZONE PER COMPLESSI PRODUTTIVI

CARATTERISTICHE DI ZONA :

Sono considerate zone per complessi produttivi le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

Destinazioni ammesse :

Sono ammessi tutti gli impianti produttivi, alla condizione che non producano inquinamenti solidi, liquidi o gassosi tali da costituire un danno o un pericolo per la salute pubblica.

Modalità d'intervento :

~~L'edificazione nelle zone D4 e D5 avverrà attraverso Piani di Lottizzazione (art. 8 legge 6/8/1967 n. 765) di convenienti dimensioni, intesi all'organizzazione delle attività, degli spazi e dei servizi relativi (vedi norme generali-allegate); nonchè indirizzati alla protezione sanitaria dei lavoratori e delle popolazioni ai sensi delle leggi vigenti. Nelle zone D1, D2, D3, avverrà di norma con licenza singola, salvo il caso di realizzazione contemporanea o successiva di più di tre impianti sul medesimo lotto.~~

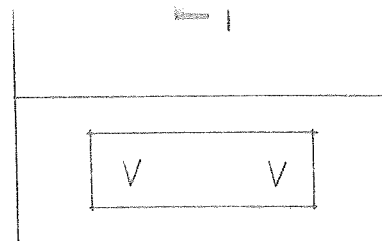
Standards edilizi:

- Rapporto massimo di copertura: 1/3
- Altezza massima: non fissata
- Distanze minime dai confini: mt. 6
- Distanze minime dalle strade: mt. 7

Standards urbanistici:

La quantità minima di spazi pubblici (o attività collettive, verde pubblico e parcheggi) dovrà essere pari ad almeno il 15% dell'area interessata da ciascun P.d.L.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO E
=====



ZONE AGRICOLE

CARATTERISTICHE DI ZONA :

Sono considerate zone agricole le parti del territorio destinate alla coltivazione del suolo, ed alla attività agro-silvo-pastorali in genere.

Destinazioni ammesse :

Sono ammesse tutte le costruzioni al servizio delle attività agricole: stalle, silos, ricoveri per macchine e per prodotti agricoli, abitazioni connesse all'attività produttiva, ecc. Possono essere ammesse anche attività di servizio o ricettive (bar, ristoranti, ed esercizi commerciali), connesse alle attività di zona e previste dal Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita" (Legge 11/6/1971 n. 426) e con un indice di fabbricabilità fondiario di 0,30 mc./mq.

Modalità di intervento :

L'edificazione è ammessa con licenza edilizia singola.

Standards edilizi :

- Densità fondiaria : 0,03 mc./mq.

Verranno conteggiati agli effetti dell'indice di fabbricabilità tutte le proprietà del richiedente la licenza edilizia, poste in zona agricola del territorio del Comune, ancorchè separate fra loro, (1)

Non saranno sottoposte a vincolo di cubatura tutte le costruzioni non residenziali attinenti alla produzione agricola : stalle, fienili, silos, magazzini, impianti di lavorazione e stoccaggio prodotti agricoli, ma con un rapporto massimo di copertura pari alla metà del lotto.

Per le costruzioni residenziali esistenti, e di cubatura superiori a quelle sopra consentite, è ammesso un ulteriore incremento del 20% rispetto alla cubatura risultante alla data della deliberazione del nuovo R.E. con allegato P.d.F. soltanto

(1) purchè sul lotto ove viene realizzata la costruzione non si superi

nei casi di risanamento e restauro dei fabbricati.

- Rapporto di copertura: massimo 1/5
- Altezza massima: mt. 7,50
- Numero massimo piani: due fuori terra
- Distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato, con un minimo di mt. 5,00. Per i piccoli fabbricati nocivi o comunque molesti destinati a ricovero animali, concimale, ecc., deve essere rispettata una distanza minima pari a mt. 10,00 dai confini.

In caso di allevamenti a scala industriale (per polli, suini, bovini, ecc.) la distanza minima dai confini dovrà essere di mt. 100,00, e la distanza dagli edifici residenziali: almeno mt. 50,00.

- Distanza dalle strade: minimo assoluto mt. 20,00 ai sensi del D.M. 1/4/1968
- Altezza minima interna: 2,70 per i locali di abitazione permanente (come per le zone C).

E₂

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO E
=====



ZONE BOSCHIVE

CARATTERISTICHE DI ZONA :

Sono considerate zone agricole-boschive le parti del territorio destinate alla salvaguardia del suolo, alla difesa del paesaggio, ed alla tutela ecologica ed ambientale, e con funzioni di area di protezione ambientale (pre-parco) a sviluppo controllato.

Destinazioni ammesse :

Sono ammesse tutte le modeste costruzioni al servizio delle attività agricole e silvo-pastorali, e delle residenze ammesse con esclusione di allevamenti di animali a scala industriale e di tutte quelle attività che potrebbero nuocere al valore paesaggistico, ambientale ed ecologico della zona.

Modalità d'intervento :

L'edificazione è ammessa con licenza edilizia singola.

Standards edilizi :

- Densità fondiaria : 0,01 mc./mq. Verranno conteggiati agli effetti dell'indice di fabbricabilità tutte le proprietà del richiedente la licenza edilizia poste in zona agricola-boschiva nel territorio del Comune, ancorchè separate fra loro (vedi zone agricole).

Non verranno conteggiati agli effetti dell'indice di fabbricabilità le costruzioni rurali (stalle, fienili, ecc.)

Per le costruzioni residenziali esistenti è ammesso un incremento del 20% rispetto alla cubatura risultante alla data della deliberazione del nuovo R.E. con allegato P.d.f. ma per sole operazioni di risanamento igienico (costruzione di bagni, vani scale e servizi igienici).

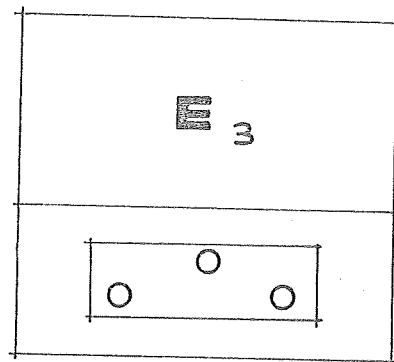
- rapporto di copertura: massimo 1/10
- altezza massima: mt. 7,50
- numero massimo piani: due piani fuori terra
- distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato per un minimo di mt. 6,00.

Per stalle e concimaie la distanza minima dovrà essere di mt. 12,00.

- distanza dalle strade: minimo assoluto mt. 20,00 ai sensi del D.M. 1/4/1968
- altezza minima interna: come per le zone agricole.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO E

ZONE DI VINCOLO AERONAUTICO



CARATTERISTICHE DI ZONA :

Sono considerate zone agricole, assoggettate a particolare disciplina di vincolo aeronautico, le parti del territorio comprese nelle fasce di visibilità relative alla pista di Cerrione, e destinate ad usi del suolo ed a coltivazioni che non intralcino la navigazione aerea e gli impianti connessi. Pur essendo per ora l'aeroporto di Cerrione un semplice scalo privato (S.A.C.E. S.p.Az. - Società Aeroporto Cerrione), e quindi senza che siano stati emessi appositi Decreti di vincolo da parte del Ministero della Difesa, si ritiene comunque necessario assicurare una adeguata protezione dall'edificazione, anche in vista di un futuro ampliamento dello scalo stesso, che riveste un indubbio interesse pubblico.

Destinazioni ammesse :

Sono ammesse tutte le costruzioni al servizio delle attività agricole e silvo-pastorali, e delle residenze annesse.

Modalità di intervento :

L'edificazione è ammessa con licenza edilizia singola.

Standards edilizi :

Densità fondiaria: 0,01 mc./mq. Verranno conteggiati agli effetti dell'indice di fabbricabilità tutte le proprietà del richiedente la licenza edilizia poste in zona agricola-boschiva sul territorio del Comune, ancorchè separate fra loro (vedi zona agricola).

Non verranno conteggiati agli effetti dell'indice di fabbricabilità le costruzioni rurali (stalle, fienili, ecc.).

Per le costruzioni residenziali esistenti è ammesso un incremento del 20% rispetto alla cubatura risultante alla data della deliberazione del P.d.F., per sole operazioni di risanamento igienico-edilizio (costruzione di bagni, vani scale e servizi igienici).

- rapporto di copertura: massimo 1/20
- altezza massima: mt. 5,00 (non sono ammessi neppure i volumi tecnici: camini, antenne, ecc., al di sopra di tale altezza)
- numero massimo piani: uno fuori terra
- distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato con un minimo di mt. 6,00. Per stalle e concimaie la distanza minima sarà di mt. 12,00
- distanza dalla strada: minimo assoluto di mt. 20 ai sensi del D.M. 1/4/1968
- altezza minima interna: come per la zona agricola

DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

Vengono considerati lottizzazioni, e pertanto assoggettati alle norme di cui all'art. 8 della Legge 6/8/1967 n. 765, tutti gli interventi edilizi che siano finalizzati alla:

- 1)- realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici; eseguiti anche in tempi diversi sui singoli lotti edificabili, così come catastalmente definiti all'atto dell'adozione della var./P.d.F.;
- 2)- utilizzazione a scopi edificatori di una nuova zona sprovvista di adeguate opere di urbanizzazione; che richieda cioè l'esecuzione di una complessa struttura viaria e di tutte le infrastrutture, primarie e secondarie.

In relazione a ciò ed in base alla situazione esistente nel territorio comunale, è obbligatoria la edificazione in presenza di piano di lottizzazione quando si verifichi alternativamente almeno una delle condizioni di cui al Capo A) oppure una delle condizioni di cui al capo B) sottoelencati:

CAPO A)

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

- a)- il progetto preveda la realizzazione di più di 3 (tre) edifici uni o bifamiliare;
- b)- il progetto preveda la realizzazione di fabbricati a carattere residenziale collettivo (condomini), commerciali o direzionali, di superficie lorda di pavimenti superiore a 1.000 mq. (complessivi);
- c)- siano necessarie modificazioni delle esistenti strutture urbane, realizzazioni di nuovi edifici, demolizioni di vecchi fabbricati, ecc. che comportino la trasformazione di interi isolati;
- d)- siano previste attrezzature commerciali di grande dettaglio (supermercati, ecc.) con superficie di vendita superiore a 400 mq.

CARATTERISTICHE DELLE INFRASTRUTTURE

- a)- per l'edificazione sia richiesta l'apertura di una nuova strada (anche privata) che risulti gravata da servitù di passaggio in favore di più di 3 (tre) edifici uni o bifamiliari;
- b)- l'edificazione risulti esterna ad un raggio di mt. 100 dalla più vicina canalizzazione dell'acquedotto comunale esistente all'atto della richiesta di licenza edilizia, di tipo e dimensioni sufficienti alle esigenze del nuovo insediamento previsto;
- c)- l'edificazione risulti esterna ad un raggio di mt. 100 dalla più vicina canalizzazione della fognatura comunale esistente all'atto della richiesta di licenza edilizia, di tipo e dimensioni sufficienti alle esigenze del nuovo insediamento previsto.

Si precisa che comunque l'area oggetto del Piano di Lottizzazione dovrà avere una forma idonea ad uno sfruttamento edilizio urbanisticamente corretto in rapporto alla insolazione degli edifici, al rispetto delle preesistenze ambientali e paesistiche, alla viabilità di servizio dei fabbricati, nonché alla organica distribuzione di questi ultimi e dei servizi esistenti o previsti.

L'estensione della zona oggetto di Piano di Lottizzazione sarà stabilita volta per volta in accordo con il Comune, di norma essa dovrà essere tale da garantire la cessione all'Amministrazione Comunale, per il soddisfacimento degli standards di cui al D.M. 2/4/1968; una superficie accorpata non inferiore a 1.000 mq.; la parte formata da terreni accorporati da cedere in sede di convenzione potrà avere una superficie inferiore a 1.000 mq. solo nel caso che i terreni ceduti siano compresi nelle zone riservate a Servizi Pubblici o siano ad esse adiacenti.

La quantità di terreni da cedere dovrà essere almeno pari a 18 mq. per ogni 80 mc. di volume edificabile per tipologie residenziali; al 10% della superficie recintata per tipologie industriali ed artigianali e per magazzini o depositi; ed a 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per tipologie direzionali e commerciali. Le aree da cedere dovranno essere individuate d'intesa con il Comune, e potranno essere "monetizzate" ai sensi di legge.

L'utilizzazione delle aree cedute al Comune per una o più delle attrezzature di pubblica utilità previste dalla Legge 29/9/1964 n. 847, avverrà a giudizio insindacabile del Comune stesso.

(dott.arch. Gian Paolo Varnero)

