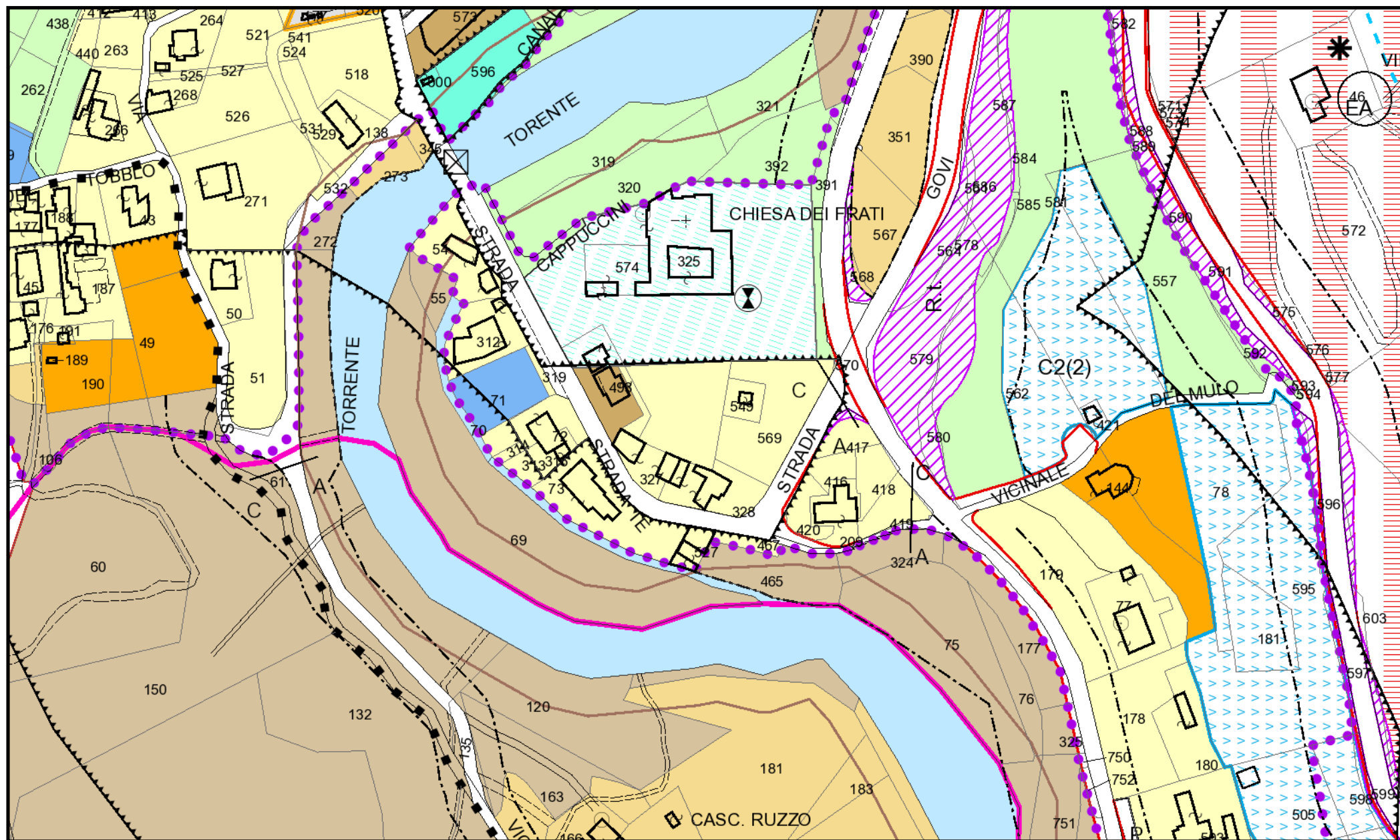


Comune di VOLTAGGIO



29/08/2026

Scala 1:2.000

La cartografia e i dati diffusi in rete non hanno valore legale

GeoPortale **gismaster**

Legenda

Cartografia catastale (Aggiornamento marzo 2025)

-  Confini di mappa
-  Fabbricati
-  Particelle
-  Strade
-  Acque
-  Numeri particelle
-  Termine comunale
-  Termine particellare
-  Graffa di annessione
-  Punto trigonometrico
-  Punto fiduciale
-  Segno convenzionale di unione
-  Flusso scorrimento acque
-  Riporti particelle
-  Linee varie

Piano Regolatore - Variante Parziale 1 - Aree urbanizzate

-  Tracciato linea metanodotto - art.44
-  Oleodotto SNAM GE-FER - art.44
-  Oleodotto TAMOIL - art.44
-  Oleodotto CONTINENTALE - art.44
-  Oleodotto SIGEMI - art.44
-  Elettrodotto - art.44
-  Aree demaniali dei corsi d'acqua - art.44
-  Delimitazione fasce di rispetto dei corsi d'acqua art.29 L.R. 56/77 e s.m.i. - art.44

	Fosse Imhoff esistenti e relativa fascia di rispetto - art.44
	Impianto di depurazione esistente e relativa fascia di rispetto - art.44
	Impianto di trattamento acque reflue e relativa fascia di rispetto - art.44
	Opere di presa acquedotto e relative fasce di rispetto - art.44
	Fonte minerale "Torrente Morsone" - art.77
	Aree destinate alla viabilità ed accessibilità (F1) - art.18
	Strade in progetto - art.18
	Percorso stradale panoramico - art.73
	Fascia di protezione del percorso stradale panoramico - art.73
	Delimitazione aree di rispetto cimiteriale - art.44
	Aree vincolate ai sensi dell'art.142 comma 1 -lettera c) D.Lgs. 42/2004 e relativa delimitazione - art.74
	C-A Delimitazione centro abitato - art.18
	Impianti ed antenne per teleradiocomunicazioni - art.44
	Margine della configurazione urbana - art.82
	Delimitazione della zona "Addensamento storico rilevante - A1" - art.17
	Delimitazione aree escluse dal vincolo idrogeologico - art.68
	Edifici strategici ed opere infrastrutturali a funzionalità fondamentale durante gli eventi sismici - art.83
	Aree del SIC/ZPS IT1 180026 - Capanne di Marcarolo - art.80
	Edifici vincolati ai sensi degli art.li 10-12 del D.Lgs 22/01/04 n°42 - art.74
	EA Emergenza di pregio ambientale - art.23
	Edifici vincolati ai sensi degli art.li 10-12-13 e 15 del D.Lgs 22/01/04 n°42 - art.74
	Aree, architetture e manufatti oggetto di tutela visiva - art.79
	Aree percorse da incendi - art.78
	AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE (F)
	Aree per attrezzature di interesse comune (F2/b) - art.19
	Aree a verde per il gioco ed il riposo (F2/c) - art.19
	Aree a verde per il gioco sportivo (F2/d) - art.19

	Aree a parcheggio (F2/e) - art.19
	Aree ed edifici di interesse pubblico destinati all'assistenza (F2/f) - art.19
	Aree di interesse culturale (F2/g) - art.19
	Aree cimiteriali (F2/h) - art.19
	Aree speciali di interesse pubblico (F3) - art.20
	AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI (A-B-C)
	Delimitazione delle aree di centro storico - art.23
	Aree ed edifici di interesse storico/ambientale (A1) - art.23
	Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (B1) - art.24
	Aree residenziali di completamento (B2) - art.25
	Aree residenziali di nuovo impianto (C1) - art.25
	Aree residenziali a Piano Esecutivo Convenzionato (C2) - art.26
	AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI (D)
	Aree di nuovo impianto destinate ad impianti artigianali (D1) - art.27
	Aree ed impianti produttivi industriali ed artigianali esistenti confermati (D2) - art.28
	Aree ed impianti produttivi esistenti da recuperare (D3) - art.29
	Aree vincolate alla realizzazione del Terzo Valico ed alle infrastrutture di servizio (D4) - art.31
	Linea alta velocità - art.31
	AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE - AREE AD USO AGRICOLO (E)
	Aree agricole coltivate (E1) - art.43
	Aree Agricole a colture legnose (E2) - art.43
	Aree agricole a verde privato (E3) - art.43
	Aree agricole a verde di rispetto (E4) - art.43
	Aree agricole di pregio paesaggistico con elementi naturali caratterizzanti il paesaggio (E5) - art.43
	AREE DEL PARCO NATURALE CAPANNE DI MARCAROLO
	Delimitazione del "Parco Naturale Capanne di Marcarolo" - art.43 NTA P.R.G.I.

	Elettrodotto media tensione Enel - aree attraversate - art.18 NTA Piano d'Area
	Viabilità e fasce di rispetto - art.40 NTA Piano d'Area
	Strade asfaltate - art.40 NTA Piano d'area
	Strade sterrate secondarie - art.40 NTA Piano d'Area
	Strade non più carrabili - art.40 NTA Piano d'Area
	Sentieri - art.40 (E) NTA Piano d'Area
	ITINERARIO N.5 - Percorso Nido dei Corvi - Priateccia - art.42 NTA Piano d'Area
	ITINERARIO N.6 - Percorso Monte Leco - Monte Taccone - art.42 NTA Piano d'Area
	Sorgenti - art.20 NTA Piano d'Area
	Area attrezzata di terzo ordine - art.27 NTA Piano d'Area e art.34 NTA P.R.G.I.
	AREE AGRICOLE INTERNE ALLA DELIMITAZIONE DEL "PARCO NATURALE CAPANNE DI MARCAROLO (E6)" - ART.43 NTA P.R.G.I.
	Aree di protezione assoluta - art.13 NTA Piano d'Area
	Area di particolare interesse naturalistico (A.P.I.N.) - art.14 NTA Piano d'Area
	Aree da assestare in funzione del riequilibrio ecologico - art.15 NTA Piano d'Area
	Aree soggette a restauro paesaggistico e ripristino ambientale - art.16 NTA Piano d'Area
	Aree di potenziale sviluppo di attività a carattere agro-silvo-pastorale e zootecnico: aree a prato e prato-pascolo
	Aree per infrastrutture tecniche - art.19 NTA Piano d'Area
	Aree di salvaguardia delle risorse idropotabili - art.20 NTA Piano d'Area
	Rii, laghi e aree di rispetto dei corsi d'acqua - art.21 NTA Piano d'Area
	Aree di potenziale sviluppo di attività a carattere agro-silvo-pastorale e zootecnico: aree a bosco a funzione produttiva - art.26 NTA Piano d'Area
	Aree di potenziale sviluppo di attività a carattere agro-silvo-pastorale e zootecnico: aree a prato e prato-pascolo - art.26 NTA Piano d'Area

Comune di VOLTAGGIO

Informazioni

- **Cartografia catastale**
 - **Terreni**
 - VOLTAGGIO Foglio 23 Num. 73
Sup. catastale mq. 1200
 - **Fabbricati**
 - Foglio 23 Num. 73
- **Strumenti urbanistici**
 - **Piano Regolatore Generale Comunale**
 - **Destinazioni urbanistiche**
 - B1 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (B1) - Art.24
 - **Vincoli**
 - GALASSO - aree vincolate ai sensi dell' art. 142 comma 1 - lettera c) D.Lgs 42/2004 - Art.74
 - **Classi**
 - II - classe geologica II

Art. 24 – Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (B1).

Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità. Il P.R.G.I. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente, attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano la accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano ed attraverso l'individuazione di aree verdi, di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

L'attuazione delle proposte del P.R.G.I. e, in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali, avvengono per intervento diretto da parte del Comune, o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia. Nell'ambito degli strumenti esecutivi, sia pubblici che privati, potranno essere definite nuove articolazioni viarie (viabilità interna di servizio) o nuove dislocazioni delle aree di servizio interne a tali comparti, purché esse non siano state diversamente previste e quindi risultino difformi dalle previsioni specifiche operate dalle tavole di P.R.G.I.; in quest'ultimo caso, ove trattasi di opera pubblica, si intende applicabile il D.P.R. 08.06.2001 n. 327, art. 10.

Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G.I. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Le aree libere, di norma, sono inedificabili. In esse, di norma, è vietata la formazione di depositi od accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino od a verde di isolato o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 22 delle presenti norme.

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione (art.li 49 e 50);
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni e degli edifici, nel rispetto degli art.li 51, 52, 53 e 54;
- e) realizzazioni, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento della superficie utile lorda superiore al 20% di quella esistente, fermo restando che sono sempre consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile netta (Sun); tale intervento non dovrà comportare aumento delle unità immobiliari e dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H = 9,00$ m. nel caso di sopraelevazione e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 60;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ secondo allineamenti esistenti; in assenza: 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 18, comma 7°;
 - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 60;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: $D_p =$ come previsto all'art. 60;

l'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume come previsto dalle norme vigenti, ma non dovrà essere computato nel calcolo dei 25 mq. di superficie utile netta ammessa in ampliamento;

- g) variazioni di destinazione d'uso: quando gli edifici hanno una Superficie utile lorda (Sul) complessiva superiore o uguale a mq. 180 o minore o uguale a mq. 60 le modifiche non devono comportare variazione alla sagoma esterna degli edifici; quando gli edifici esistenti hanno una superficie utile lorda (Sul) superiore a mq. 60 e inferiore a mq. 180 è ammesso, unitamente al cambio di destinazione con nuova destinazione residenziale, l'ampliamento e la sopraelevazione, una-tantum, in ragione del 100% della Superficie utile lorda (Sul) dell'intero edificio esistente, fino al raggiungimento di una superficie utile lorda complessiva (Sul) (esistente + ampliamento) di mq. 180; l'intervento di ampliamento e sopraelevazione, ammesso purché l'edificio venga dotato nel suo interno di acqua corrente e di un servizio igienico per ogni unità immobiliare, dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H = 9,00$ m. nel caso di sopraelevazione e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento;
 - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 60;

- distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 6,00 m.; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 18, comma 7°;
 - distanza minima tra le costruzioni: D = come previsto all'art. 60;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: D_p = come previsto all'art. 60;
- h) modesti ampliamenti, inferiori ai 15 mq. di Sul e non cumulabili con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, delle abitazioni esistenti limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrato che dette abitazioni sono sprovviste di servizi igienico-sanitari; tali interventi possono avvenire purché siano conformi ai seguenti indici e parametri:
- altezza massima della costruzione: H = quella dell'edificio preesistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come previsto all'art. 60;
 - distanza minima tra le costruzioni: D = come previsto dall'art. 873 del Codice Civile.
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = non inferiore alla distanza esistente;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: D_p = come previsto all'art. 60;
- i) (stralciato)
- l) ampliamento, una-tantum, di edifici per attività a carattere turistico ricettivo (alberghi, pensioni, ecc.) esistenti o di nuova previsione, che non comporti aumento della superficie utile lorda superiore al 50% di quella preesistente; tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: H = quella preesistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come previsto all'art. 60;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: 6,00 m.; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 18, comma 7°;
 - distanza minima tra le costruzioni: D = come previsto all'art. 60;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: D_p = come indicato all'art. 60;
- m) ampliamento, una-tantum e non cumulabile con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente comma, di edifici esistenti a destinazione residenziale; tale ampliamento, finalizzato alla modifica tipologica dell'edificio preesistente mediante l'inserimento di porticati, patii e verande, dovrà essere, a parere della commissione edilizia, integrato ed organico al corpo di fabbrica preesistente; l'ampliamento è limitato alle sole strutture che, dovendo essere computate come superficie coperta (S_c), non debbano essere computate come superficie utile lorda (Sul) e siano aperte su almeno due lati (ad esempio: porticati, pensiline, ecc.); gli ampliamenti, di superficie coperta non superiori al 50% della superficie coperta esistente, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$;
 - altezza massima della costruzione: H = quella esistente;
 - distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come previsto all'art. 60;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza, m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 18, comma 7°;
 - distanza minima tra le costruzioni: D = come previsto all'art. 60;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: D_p = come indicato all'art. 60;
- n) demolizioni e ricostruzioni: tale intervento è consentito su tutti gli edifici esistenti all'interno delle aree B1 che identificano un volume, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- indice di densità edilizia fondiaria: il valore inferiore tra l'indice preesistente aumentato del 20% e $I_f = 1,20 \text{ mc/mq.}$;
 - rapporto massimo di copertura: il valore inferiore tra quello preesistente e $R_c = 45\%$;
 - altezza massima della costruzione: $H = 9,00 \text{ m.}$;
 - distanza minima della costruzione dal confine: D_c = come indicato all'art. 60;
 - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: D_s = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza, m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 18, comma 7°;
 - distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 60;
 - distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate e non di altri: D_p = come indicato all'art. 60;

60;

- o) ampliamento e cambio di destinazione di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari limitato a quei corpi di fabbrica che siano già volumetricamente definiti alla data di adozione delle presenti norme (ad esempio porticati delimitati da pilastri), purché chiusi su almeno un lato; tale intervento è limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato congiuntamente ad altri interventi di cui al presente articolo che prevedano ampliamenti del fabbricato esistente;
- p) recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21;
- q) recupero dei rustici, diverso da quello previsto alla lettera g), condotto in conformità ai disposti della L.R. 29.04.2003 n. 9; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 24 febbraio 1992 e per tutti quelli che siano stati sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 24.02.1992 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003;
- r) costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di mq. 1,00 ogni 10 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne è sprovvisto o che ne è dotato in misura inferiore a tale limite; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 60 e 64;
- s) costruzione di pertinenze così come definite all'art. 66 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 66;
- t) locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente definito; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere la superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato.

Il P.R.G.I. del Comune di Voltaggio individua, all'interno delle aree a capacità insediativa esaurita, con apposita simbologia che si sovrappone a quella di zona, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua hanno la profondità indicata in cartografia e sono inedificabili pur essendo conteggiabili ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici.

Art. 74 – Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 49, ultimo comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi degli art.li 10 e 11 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui agli edifici vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

L'unico intervento consentito su tali edifici è il "restauro con vincolo specifico di P.R.G.I." (art. 52).

Il P.R.G.I. individua con l'intervento di "restauro con vincolo specifico di P.R.G.I." gli edifici di proprietà di enti morali o pubblici costruiti da più di 50 anni (D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 art.li 10 e 12).

Inoltre il rilascio del permesso di costruire relativo agli immobili, manufatti e relative aree di pertinenza per i quali il P.R.G.I. prescrive l'intervento di "restauro con vincolo specifico di P.R.G.I." (art. 52), e agli interventi, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, su edifici che ricadono all'interno delle aree di interesse storico/ambientale, è subordinato al parere vincolante della Commissione Ambientale Comunale ai sensi della L.R. n. 32/2008.

Nelle aree soggette a tale vincolo non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi, ivi comprese attrezzature fisse per il gioco e lo sport, recinzioni artificiali ecc., se non necessari alla conservazione dei luoghi ed a consentirne la pubblica utenza, fatta salva la prescritta autorizzazione a norma del D.Lgs. predetto.

Il P.R.G.I. individua con apposita simbologia le aree e gli edifici vincolati ai sensi degli art.li 10, 12, 13 e 15 – Titolo I del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 che risultano essere i ruderi del Castello (D.M. 17.08.1946), la "Casa – Loc. Acqua Sulfurea" (D.M. 12.10.1979), il Convento dei Cappuccini (D.M. 02.06.1908), l'Oratorio di San Sebastiano (D.M. 1979) e le aree ad essi pertinenti.

I fabbricati vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 o compresi in appositi elenchi predisposti dalla Soprintendenza ai Monumenti o dal Comune, si considerano convenzionalmente privi di cubatura in tutte le parti soggette a tutela al fine di garantirne la conservazione.

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma degli articoli 134, 136 e 142 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata in conformità alla procedura stabilita dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 nonché a norma del D.P.R. n. 616/1977 fatte salve le norme delle L.R. 20/89 e 32/2008 in materia di subdelega. Tale autorizzazione è prescritta all'interno delle aree elencate all'art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 ed in particolare nelle aree del Parco Naturale Capanne di Marcarolo, nelle fasce dei laghi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi sulle acque pubbliche, nelle aree boscate, nelle aree soggette a usi civici e nelle aree di interesse archeologico; tutte queste aree, se esistenti nel territorio del Comune di Voltaggio, sono individuate, ad esclusione delle aree boscate e delle aree ad usi civici, nelle tavole di P.R.G.I..

Infine la variante strutturale al P.R.G.I. anno 2008 individua con apposito simbolo le icone religiose e gli affreschi esistenti sugli edifici interni alle aree residenziali del centro storico prescrivendone la conservazione.