

## SOMMARIO

<b><u>TITOLO I - QUADRO DI RIFERIMENTO OPERATIVO</u></b>	<b>pag.</b>	<b>7</b>
<b>CAPO 1° - CRITERI DI IMPOSTAZIONE</b>	"	<b>7</b>
Art. 1.1.0. - Finalità ed obiettivi	"	7
Art. 1.1.1. - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano	"	8
Art. 1.1.2. - Elaborati costituenti il Piano	"	9
<b>CAPO 2° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI</b>	"	10
Art. 1.2.1. - Parametri urbanistici	"	10
Art. 1.2.2. - Parametri edilizi	"	10
Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	"	10
Art. 1.2.4. - Definizione	"	11
<b><u>TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</u></b>	"	<b>14</b>
Art. 2.0.1. - Generalità	"	14
<b>CAPO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO</b>	"	<b>15</b>
Art. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	"	15
Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO)	"	16
Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)	"	17
Art. 2.1.4. - Restauro e risanamento conservativo (RC)	"	19
Art. 2.1.5. - Ristrutturazione Edilizia (RE)	"	23
Art. 2.1.6. - Completamento (C)	"	27
Art. 2.1.7. - Demolizione senza ricostruzione (DS)	"	27
Art. 2.1.8. - Demolizione con ricostruzione (DR)	"	27
Art. 2.1.9. - Ampliamento (A) e sopraelevazione (S)	"	
Art. 2.1.10. - Mutamento di destinazione d'uso (DM)	"	27
Art. 2.1.11. - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)	"	27
Art. 2.1.12. - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva - terziaria - agricola (NCp)	"	28
Art. 2.1.13. - Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCa)	"	28
<b>CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTI DI CARATTERE URBANISTICO</b>	"	<b>30</b>
Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica (RU)	"	30
Art. 2.2.2. - Completamento urbanistico (CU)	"	30
Art. 2.2.3. - Nuovo impianto (NI)	"	30

<b>CAPO 3° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI E MODIFICA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO</b>		<b>pag.</b>	<b>32</b>
Art. 2.3.1.	- Modifica di destinazione d'uso degli edifici	"	32
Art. 2.3.2.	- Modifica di destinazione d'uso del suolo	"	32
Art. 2.3.3.	- Sistemazione del suolo e del luogo	"	33
Art. 2.3.4.	- Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale	"	33
Art. 2.3.5.	- Recinzioni e muri di contenimento	"	33
<b><u>TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO</u></b>		"	<b>36</b>
Art. 3.0.1.	- Generalità	"	36
<b>CAPO 1° - USI PUBBLICI</b>		"	<b>37</b>
Art. 3.1.1.	- Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)	"	37
Art. 3.1.2.	- Aree per impianti urbani	"	38
Art. 3.1.3.	- Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale	"	39
Art. 3.1.4.	- Aree per la viabilità	"	39
<b>CAPO 2° - USI RESIDENZIALI</b>		"	<b>42</b>
Art. 3.2.1.	- Nuclei di antica formazione (NAF) - aree a rischio archeologico	"	42
Art. 3.2.2.	- Aree edificate (AER)	"	45
Art. 3.2.3.	- Aree di completamento (AC)	"	47
Art. 3.2.4.	- Aree di espansione (AE)	"	48
<b>CAPO 3° - USI PRODUTTIVI</b>		"	<b>50</b>
Art. 3.3.1.	- Aree per impianti produttivi esistenti che si confermano (IPC)	"	50
Art. 3.3.2.	- Aree per nuovi impianti produttivi (NIP)	"	51
<b>CAPO 4° - USI TERZIARI - COMMERCIALI</b>		"	<b>52</b>
Art. 3.4.0.	- Generalità	"	52
Art. 3.4.1.	- Attrezzature commerciali e direzionali esistenti (ICE)	"	52
Art. 3.4.2.	- Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali (NIC)	"	53
Art. 3.4.3.	- Impianti privati per il tempo libero (IPTL)	"	54
Art. 3.4.4.	- Norme per gli insediamenti commerciali	"	55/a
<b>CAPO 5° - USI AGRICOLI</b>		"	<b>56</b>
Art. 3.5.0.	- Generalità	"	56
Art. 3.5.1.	- Aree agricole	"	57
Art. 3.5.2.	- Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo	"	59

<b><u>TITOLO IV° - VINCOLI</u></b>	<b>pag. 61</b>
Art. 4.0.1. - Generalità	" 61
<b>CAPO 1° - VINCOLI IDRO-GEOLOGICI</b>	<b>" 61</b>
Art. 4.1.1. - Natura dei vincoli e compatibilità ambientale	" 61
Art. 4.1.2. - Classe 1	" 62
Art. 4.1.3. - Classe 2	" 62
Art. 4.1.4. - Classe 3	" 63
Art. 4.1.5. - Prescrizioni generali	" 66
Art. 4.1.6. - Opere e interventi particolari in aree vincolate	" 67
<b>CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI</b>	<b>" 68</b>
Art. 4.2.1. - Aree di valore ambientale e paesaggistico (V1)	" 68
Art. 4.2.2. - Parchi privati di valore ambientale (V2)	" 68
Art. 4.2.3. - Area attrezzata Brich di Zumaglia e Mont Prevè - area a rischio archeologico	" 68
Art. 4.2.4. - Edifici, manufatti, strutture viarie di valore culturale ed ambientale	" 69
<b>CAPO 3° - VINCOLI LEGALI</b>	<b>" 70</b>
Art. 4.3.1. - Richiamo alle leggi vigenti	" 70
Art. 4.3.2. - Zona di rispetto cimiteriale	" 70
Art. 4.3.3. - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali	" 70
Art. 4.3.4. - Fasce di rispetto di elettrodotti di A.T.	" 70
Art. 4.3.5. - Fascia di rispetto dei gasdotti	" 71
Art. 4.3.6. - Fascia di rispetto di impianti fissi di telefonia mobile	" 71
Art. 4.3.7. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua	" 71
Art. 4.3.8. - Fasce di rispetto dei pozzi, sorgenti e captazioni dell'acquedotto	" 71
Art. 4.3.9. - Fasce di rispetto dei depuratori	" 72
<b><u>TITOLO V° - ATTUAZIONE DEL PIANO</u></b>	<b>" 73</b>
Art. 5.0.1. - Generalità	" 73
<b>CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	<b>" 73</b>
Art. 5.1.1. - Strumenti urbanistici esecutivi	" 73
Art. 5.1.2. - Intervento edilizio diretto	" 74
Art. 5.1.3. - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata	" 74
<b><u>SCHEDE</u></b>	
Scheda n. 1 indicata in cartografia con il simbolo ▲	" 75
Scheda n. 2 indicata in cartografia con il simbolo ■	" 76
Scheda n. 3 indicata in cartografia con il simbolo ★	" 77
Scheda n. 4 indicata in cartografia con i simboli * e √	" 78

<b>ALLEGATO TECNICO 1 - INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	“	<b>79</b>
1. Tipologie di sviluppo planimetrico e composizione prospetti	“	80
2. Tipologie di facciata	“	81
3. Tipologie di murature	“	82
4. Tipologie di orizzontamenti	“	83
5. Tipologie di coperture	“	84
6. Tipologie di abbaini e lucernari	“	85
7. Tipologie di camini	“	86
8. Tipologie di aperture e serramenti	“	87
9. Tipologie di balconi e ringhiere	“	88
10. Tipologie di finiture e tinteggiature	“	89
11. Tipologie per elementi pertinenziali	“	90
<b>ALLEGATO TECNICO 2 - PRESCRIZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO E LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE</b>	“	<b>91</b>

---

N.b.: le modifiche ed integrazioni introdotte “ex officio” dalla Regione Piemonte con D.G.R. 25 giugno 2013 n. 20-6005 Piemonte sono evidenziate in carattere diverso e grassetto mentre le parti stralciate risultano semplicemente eliminate.

## ELENCO ALFABETICO DELLE SIGLE

---

A.A.A.	= area artigianale attrezzata
A.C.	= area di completamento
A.E.	= area di espansione
A.E.R.	= area edificata residenziale
A.I.R.	= aree di riordino da attrezzare
A.S.P.	= attrezzature e servizi privati di interesse collettivo
Dc	= distanza dai confini (distanza dalla costruzione al confine)
D	= visuale libera (distanza tra le fronti o costruzioni)
Dc	= distanza della costruzione dal confine
Ds	= distanza della costruzione dai cigli stradali (o confine stradale)
C.	= completamento
C.I.E.	= Commissione Igienico Edilizia comunale
C.U.	= completamento urbanistico
D.R.	= demolizione con ricostruzione
D.M.	= mutamento di destinazione d'uso
D.S.	= demolizione senza ricostruzione
H	= altezza di un fabbricato (altezza della costruzione)
H.f.	= altezza dei fronti della costruzione
I.C.E.	= attrezzature commerciali e direzionali esistenti
If	= indice di densità edilizia fondiaria
It	= indice di densità edilizia territoriale
IPC	= area con impianti produttivi che si confermano
IPTL	= impianti privati per il tempo libero
MD	= mutamento di destinazione d'uso
MO	= manutenzione ordinaria
MS	= manutenzione straordinaria
N.A.F.	= nucleo di antica formazione
NCa	= nuova costruzione accessoria
NCr	= nuova costruzione residenziale
NCp	= nuova costruzione a destinazione produttiva, agricola, terziaria
N.I.	= nuovo impianto
N.I.C.	= aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali
N.I.P.	= area per nuovo impianto produttivo
Np	= numero dei piani della costruzione
P.E.C.	= piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa
P.E.E.P.	= piano edilizia economico popolare
P.E.C.O.	= piano esecutivo convenzionato obbligatorio
P.di R.	= piano di recupero
P.I.P.	= piano delle aree da destinare per insediamenti produttivi
P.P.	= piano particolareggiato
P.R.G.	= piano regolatore generale
Rc	= rapporto di copertura
RC	= restauro e risanamento conservativo
RC1	= restauro conservativo
RC2	= risanamento conservativo
RE	= ristrutturazione edilizia
RE1	= ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale
RE2	= ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione

RU	= ristrutturazione urbanistica
Sul	= superficie utile lorda (della costruzione)
Sun	= superficie utile netta (della costruzione)
Sc	= superficie coperta di un edificio (o della costruzione)
Sf	= superficie fondiaria del lotto
SP	= area per servizi sociali e attrezzature pubbliche a livello comunale
St	= superficie territoriale
Uf	= indice di utilizzazione fondiaria
Ut	= indice di utilizzazione territoriale
V	= volume degli edifici
V1	= aree di valore ambientale e paesaggistico
V2	= parchi privati di valore ambientale

## **TITOLO I – QUADRO DI RIFERIMENTO OPERATIVO**

### **CAPO 1°- CRITERI DI IMPOSTAZIONE**

#### **Art. 1.1.0. – Finalità ed obiettivi**

Il Piano Regolatore Generale Comunale, di cui le presenti norme costituiscono parte integrante e sostanziale, é redatto in base alla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Esso infatti:

- ha lo scopo di fornire, in un organico quadro di pianificazione territoriale, uno strumento operativo capace di garantire l'ordinato esercizio delle competenze comunali in materia di controllo di gestione, e di sviluppo dell'ambiente, con la tutela della qualità della vita per la popolazione, sia nella residenza che nel lavoro;

- si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze di vita sociale della comunità locale, assumendo come obiettivi:

. un equilibrato rapporto tra residenze e servizi, finalizzato alla attivazione dei relativi fabbisogni pregressi e previsti, individuati a seguito di idonee indagini, con il massimo utilizzo del patrimonio edilizio esistente, dei servizi collettivi e delle attrezzature pubbliche od infrastrutture esistenti;

. la difesa attiva del patrimonio paesistico e storico, nonché agricolo, industriale ed artigianale, delle risorse naturali ed ambientali, dei beni artistici e culturali, dell'identità tradizionale della comunità locale;

- assolve alla funzione di strumento generale per la equilibrata attuazione degli interventi pubblici e privati sul territorio.

Tali finalità vengono perseguite nel contesto delle leggi nazionali e regionali ed in conformità degli obiettivi delineati nella Deliberazione Programmatica approvata secondo le procedure di legge.

Il Piano Regolatore Generale Comunale verrà definito, negli articoli che seguono, con la sigla P.R.G.C., ed il territorio compreso nel P.R.G.C. verrà indicato, nel testo, con il termine: "aggregazione".

Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme od in altri elaborati del P.R.G.C. dovranno intendersi modificate, nel caso in cui entrino in vigore delle norme di legge statali o regionali contenenti normative diverse dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni del P.R.G.C. stesso.

**Art. 1.1.1. - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano**

La disciplina urbanistica della totalità del territorio interessato dal P.R.G.C. viene regolata dalle presenti norme, che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche allegate.

Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi vigenti.



### **Art. 1.1.2. - Elaborati costituenti il Piano**

Compongono il P.R.G.C. i seguenti elaborati:

- Delibera Programmatica
  
- Progetto Preliminare:
  - PR.1p - Rappresentazione sintetica del Piano con le fasce marginali dei Comuni contermini scala 1/25.000
  - PR.2p1 - Principali infrastrutture: rete acquedotto scala 1/ 5.000
  - PR.2p2 - Principali infrastrutture: rete fognaria scala 1/ 5.000
  - PR.2p3 - Principali infrastrutture: rete elettrica scala 1/ 5.000
  - PR.3p - Infrastruttura viaria scala 1/ 5.000
  - PR.4p - Infrastrutture e suolo urbano: usi e vincoli scala 1/ 2.000
  - PR.5p - Nuclei di Antica Formazione scala 1/ 1.000
  - PR.6p - Assetto Commerciale scala 1/ 5.000
  - PR.7p - Reiterazione dei vincoli scala 1/ 5.000
  - PR.8p - Relazione Illustrativa
  - PR.9p - Norme Tecniche di Attuazione
  - PR.10p - Analisi di compatibilità ambientale
  - PR.11p - Relazione reiterazione vincoli
  
- Osservazioni e controdeduzioni:
  - OC.1 - Ubicazione delle aree interessate dalle osservazioni al progetto preliminare scala 1/ 2.000
  - OC.2 - Quaderno di sintesi delle osservazioni e controdeduzioni
  
- Progetto Definitivo:
  - PR.1d - Rappresentazione sintetica del Piano con le fasce marginali dei Comuni contermini scala 1/25.000
  - PR.2d1 - Principali infrastrutture: rete acquedotto scala 1/ 5.000
  - PR.2d2 - Principali infrastrutture: rete fognaria scala 1/ 5.000
  - PR.2d3 - Principali infrastrutture: rete elettrica scala 1/ 5.000
  - PR.2d4 - Principali infrastrutture: rete gas metano scala 1/ 5.000
  - PR.3d - Infrastrutture viarie scala 1/ 5.000
  - PR.4d - Infrastrutture e suolo urbano: usi e vincoli scala 1/ 2.000
  - PR.5d - Nuclei di Antica Formazione scala 1/ 1.000
  - PR.6d - Assetto Commerciale scala 1/ 5.000
  - PR.7d - Reiterazione dei vincoli scala 1/ 5.000
  - PR.8d - Relazione Tecnica
  - PR.9d - Norme Tecniche di Attuazione
  - PR.10d - Analisi di compatibilità ambientale
  - PR.11d - Relazione reiterazione vincoli
  - PR.12d - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1/ 2.000
  
- Elaborati indagine idro-geologica
- Piano di classificazione acustica
- Piano del commercio

## **CAPO 2° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI**

### **Art. 1.2.1. - Parametri urbanistici**

Si rimanda alle definizioni del Titolo III del Regolamento Edilizio Comunale.

### **Art. 1.2.2. - Parametri edilizi**

Si rimanda alle definizioni del Titolo III del Regolamento Edilizio Comunale.

### **Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi**

I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo.

I parametri edilizi si applicano nel caso di intervento edilizio diretto.

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzo delle medesime superfici o volumi; restano invece utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

### **Art. 1.2.4. - Definizioni**

#### Destinazione d'uso degli edifici:

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare esistente è quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla concessione o dall'autorizzazione e, in assenza o in determinazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico-ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

(Legge Regionale 8 luglio 1999, n° 19) - art. 8

-- è il tipo di utilizzazione ammessa dallo strumento urbanistico vigente, per gli edifici che sorgono in una determinata zona, ed è indicata nella richiesta di "permesso di costruire" o di "denuncia di inizio attività" e nei relativi atti tecnici;

- per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso è quella indicata nella licenza edilizia o nella concessione ad edificare;

- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nelle planimetrie di piano;

- in caso di incertezza o di imprecisione, si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.

#### Edifici esistenti costituenti volume:

- quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati, che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante in muratura vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura;

- sono escluse costruzioni non autorizzate, costruite dopo l'entrata in vigore della Legge 765/1967 e le costruzioni accessorie (baracche, tettoie, depositi di attrezzi, autorimesse) rilasciate con semplice autorizzazione.

#### Pertinenza:

- opera preordinata ad un'effettiva esigenza dell'edificio principale e delle unità immobiliari di cui è costituito, tale da non consentire una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio esclusivo dell'immobile principale di cui sopra.

#### Unità immobiliari:

- è la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

#### Unità locale:

- l'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, ufficio, negozio e simili) in cui viene effettuata la produzione o distribuzione di beni e la prestazione di servizi.

#### Nucleo familiare:

- è l'insieme di persone registrato presso l'anagrafe comunale.

#### Abitante insediabile:

- per "abitante insediabile" si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi edificabili in base al rapporto teorico 1 ab. = 1 vano utile, ed attribuendo mediamente ad ogni vano 100 mc. di volume.

#### Carico urbanistico:

- è dato dal volume delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento.

#### Locale abitabile:

- nell'ambito della residenza si definisce locale abitabile o "stanza" ogni vano, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno (e con superficie utile di calpestio non inferiore a 9,00 mq)

- in ogni altro caso si definisce "locale abitabile" ogni vano in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà (laboratorio, ufficio, negozio, ecc.).

#### Opere interne:

- si definiscono tali le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con il P.R.G.C.; che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nei N.A.F., rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Non è considerato aumento di superficie utile l'eliminazione o spostamento di pareti interne (non portanti) o di parti di esse.

Cortina edilizia:

- è definita dalla sequenza "a schiera" di almeno tre edifici contigui.

Centri abitati e insediamenti previsti:

- sono le parti di territorio comprese nel perimetro (riportato nelle tavole di piano) che delimita i centri abitati e le aree di nuovo insediamento previste nei vari usi del suolo classificate al TITOLO III°.

Veranda:

- volume accessorio con superficie di pavimento chiudibile non superiore a 9,00 mq per unità immobiliare. La realizzazione di tali opere è ammessa anche in deroga agli indici di edificabilità del Piano, sempre che sia presentato un progetto unitario al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure.

Devono essere osservati i disposti del Regolamento Igienico (R.I.), nonché i seguenti requisiti:

1. la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso e la superficie finestrata della veranda apribile verso l'esterno non inferiore ad 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali che si aprono sulla medesima;
2. le cucine o i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno;
3. i servizi igienici che si aprono sulle verande siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno e non vi siano installati apparecchi a fiamma libera;
4. non vengano eliminate le chiusure interposte tra la veranda e i locali interni che su essa si affacciano;
5. non vengano installati nelle verande corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata;
6. qualora siano presenti all'interno delle verande tubazioni di distribuzione del gas a monte dei misuratori o di misuratori stessi, la veranda sia resa direttamente o permanentemente comunicante con l'esterno mediante una apertura priva di vetro situata nella parte superiore ed avente superficie non inferiore ad 1/30 della superficie del pavimento della veranda con un minimo di 0,2 mq.

Tubazioni e misuratore potranno anche essere collocati in un settore della veranda separato dalla restante parte con apposita parete divisoria purchè esso sia ventilato con le stesse modalità di cui sopra e reso accessibile per l'ispezione.

Abbaini e terrazzini:

- gli abbaini e i terrazzini nelle falde dei tetti sono consentiti, solo se geometricamente in asse alle aperture sottostanti, di larghezza coerente con tali aperture e larghezza massima esterna del corpo abbaino/terrazzino di m. 1,80. In ogni caso non si dovrà interrompere la continuità del cornicione e dovranno risultare di altezza congruamente inferiore al colmo.

## **TITOLO II° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

### **Art. 2.0.1. - Generalità**

Per tipi di intervento di cui al precedente titolo sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, l'alterazione delle caratteristiche del luogo; in sintesi tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.

Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di piano o per i singoli edifici è esposta al successivo TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO.

Una Commissione Igienico-Edilizia (C.I.E.) - istituita e composta con le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale - è chiamata ad esprimere il parere di competenza in merito ai progetti sottoposti ad esame (fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti agli interessati per un'applicazione attiva e non formalistica delle presenti norme). Il rilascio del permesso di costruire, e le procedure per la realizzazione degli interventi sottoposti alla denuncia di inizio di attività, sono regolati dalle vigenti leggi statali e regionali, che si intendono esplicitamente richiamate e facenti parte delle presenti Norme.

Ogni intervento fra quanti esposti al presente titolo può comportare - da parte dell'Amministrazione Comunale - la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio, con eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), costruzioni, manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazione di tutto quanto risulti in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Infine ogni intervento edilizio deve rispettare la normativa antisismica vigente.

## CAPO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

### Art. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando i valori architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale nel patrimonio edilizio di nuova formazione; pertanto:

- a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali.
- b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento - esclusi i casi di manutenzione ordinaria e straordinaria - è sottoposto alla condizione di sostituire quei materiali di finitura o manufatti che risultino in contrasto con i materiali predominanti all'intorno.

Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
  - restauro conservativo (RC1)
  - risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
  - ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale (RE1)
  - ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2)
- completamento
- demolizione senza ricostruzione (DS)
- demolizione con ricostruzione (DR)
- mutamento di destinazione d'uso (MD)
- interventi di nuova costruzione o di trasformazione edilizia od urbanistica del territorio non rientrante nelle categorie definite alle lettere precedenti (in particolare NCr ed NCa).

### **Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO)**

*"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficacia gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture ed all'organismo edilizio." (art. 13 comma 3 lettera a) della L.R. 56/77e s.m. ed i. ed art. 6 D. Lgs. n°380/2001).*

Per l'esecuzione di tali interventi non è richiesta, di norma, alcun titolo abilitativo; salvo i casi di cui al D. Lgs. n° 490/99 in materia di beni cultura li ed ambientali; essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti. Deve comunque essere data comunicazione preventiva al Comune, per iscritto, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, indicando i materiali d'uso esterno con la campionatura dei colori.

Sono considerate di manutenzione ordinaria le opere di cui alla seguente tabella:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti tinteggiatura, infissi, elementi architettonici, e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

#### Opere ammesse

A. Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura; riparazione e sostituzione di pavimentazioni interne ed esterne (terrazzi, cortili). Ove presenti, dovranno essere mantenuti i disegni delle pavimentazioni dei cortili realizzati con acciottolati e lastre di pietra.

B. Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

E. Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

F. Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.



G. Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

### **Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)**

*"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 gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso." (art. 13 comma 3 lettera b) della L.R. 56/77 e s.m. ed i., ed art. 3 D. Lgs. n° 380/2001).*

Sono considerate di manutenzione straordinaria le opere di cui alla seguente tabella:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici, e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

### **Opere ammesse**

A. Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

I materiali dei manti di copertura sono passibili di eventuale modifica, per l'adeguamento ai tipi predominanti nell'insediamento.

Sono vietate coperture in lamiera ondulata a vista, in amianto e/o cemento in vista, o con materiali plastici e traslucidi; ad eccezione degli edifici produttivi esistenti ma comunque, anche per essi, in modo da ottenere coperture omogenee con il contesto.

La precisazione dei manti di copertura ammessi è fatta, caso per caso, in rapporto alle situazioni circostanti; può comunque essere imposto il divieto di modificare il tipo ed il colore del materiale esistente.

B. Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati.  
E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.  
Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

D. Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.  
Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

E. Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

F. Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni strutturali e distributivo dell'impianto.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

#### **Art. 2.1.4. - Restauro e risanamento conservativo (RC)**

*"Interventi 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 consentono 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." (art. 13 comma 3 lettera c) della L.R. 56/77 e s.m. ed i., e art. 3 D. Lgs n°380/200 1).*

Gli interventi su edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. n° 490/99 e L. 431/85 sono comunque e soggetti a permesso di costruire, su parere degli Organi di competenza, ai sensi di legge.

Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a renderlo più aderente alla peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

RC1: restauro conservativo

RC2: risanamento conservativo

I contenuti delle due sottocategorie sono:

#### **RC1 - Restauro conservativo**

Il restauro conservativo è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica e comporta il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico, previa depurazione di aggiunte in contrasto.

Più dettagliatamente per interventi di restauro conservativo sono da intendersi le opere ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici, secondo le seguenti tabelle:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici, e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

#### Opere ammesse

A. Restauro e ripristino di tutte le finiture.

Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B. Ripristino e consolidamento degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; l'inserimento di scale interne ove inesistenti.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti, né alterazioni della pendenza delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di impostazione e di colmo delle coperture.

E' ammesso il rifacimento degli orizzontamenti degradati con altri di diversa tipologia (purché alla medesima quota).

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, con osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)

C. Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiuntive.

D. Restauro e risanamento degli interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione o suddivisione di unità immobiliari nel rispetto del carattere compositivo degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti B e D.

F. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

E' ammessa, per il Castello del Brich, la realizzazione dei volumi tecnici (di sollevamento, antincendio) all'esterno dell'edificio, in coerenza con le linee architettoniche storiche.

Nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale vengono individuati quegli edifici per i quali, dato l'elevato valore storico-ambientale, l'unico tipo di intervento ammesso è il restauro conservativo rigoroso.

### **RC2 - Risanamento conservativo**

Comporta essenzialmente il mantenimento dei caratteri d'insieme dell'originario organismo architettonico, con l'eliminazione di elementi di contrasto, pur fatta salva la possibilità di interventi di rinnovo e trasformazione dell'impianto distributivo.

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planivolumetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri dell'edificio.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 24 LR 56/77, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero le esigenze d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Sono pertanto di risanamento conservativo il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici, e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

### **Opere ammesse**

A. Ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture.

Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque permesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

B. Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate e crollate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.

Devono essere impiegati materiale e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

E' esclusa comunque la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile.

Non sono ammesse variazioni volumetriche, planimetriche o di sagoma ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto F., né alterazione delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

E' ammesso il rifacimento degli orizzontamenti degradati con altri di diversa tipologia (purché alla medesima quota).

Sono ammesse piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle coperture dei sottotetti, non superiori a cm. 40, e senza modificare la pendenza delle falde, occorrenti per opere di consolidamento strutturale (purché non venga aumentata la superficie utile dei locali sottostanti) e nel caso di recupero dei sottotetti ai sensi della L. R. 21/98.

C. Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D. Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture dei muri portanti.

Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti B e D.

F. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

#### **Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE)**

*"Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.*

*Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti."*

*(art. 13 comma 3 lettera d) della L.R. 56/77).*

Sono previste due sottocategorie d'intervento, intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

RE1 - ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale

RE2 - ristrutturazione edilizia con variazioni di superficie utile e recupero volumi rustici

#### **RE1 - Ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale**

Appartiene a tale sottocategoria il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni:

- gli interventi e le relative prescrizioni già esposte all'articolo precedente relativamente agli interventi di "restauro e risanamento conservativo" con, in più, quanto ai punti che seguono;
- sostituzione di parti o di interi immobili, con demolizione e contestuale fedele ricostruzione degli stessi, (al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto), con collocazione, caratteri architettonici, volume, prospetti, impronta planimetrica, conformi alle precedenti. Piccoli spostamenti planimetrici possono essere ammessi unicamente per eliminare problemi di rapporti funzionali e igienici nei confronti degli edifici vicini o delle strade pubbliche esistenti, o fra le parti dell'edificio medesimo;
- integrazione di unità immobiliari esistenti con volumi adiacenti anche di tipo rustico, con le prescrizioni del punto seguente;
- inserimento, consolidamento, ripristino, rifacimento di strutture portanti orizzontali, anche con modifica delle quote di imposta dei solai e delle altezze interne dei locali senza modifica sostanziale dell'altezza dell'edificio (H);
- piccole modifiche volumetriche, limitatamente alle opere necessarie al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all'integrazione di collegamenti verticali od a sistemazioni funzionali e distributive, nei limiti del 5% del volume esistente (V) o della superficie utile esistente (Sul).

Le opere ammesse sono riassunte dalla seguente tabella:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici, e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI (trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

#### Opere ammesse

A. Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di muri perimetrali qualora siano degradati o crollati, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie coperta.

E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni.

E' ammesso il rifacimento degli orizzontamenti degradati con altri di diversa tipologia (purché alla medesima quota).

Sono ammesse piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle coperture dei sottotetti, non superiori a cm. 40, e senza modificare la pendenza delle falde, occorrenti per opere di consolidamento strutturale (purché non venga aumentata la superficie utile dei locali sottostanti) e nel caso di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98.

C. Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

D. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali, o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

E. Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

F. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.



G. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

## **RE2 - Ristrutturazione edilizia con variazioni di superficie utile e recupero volumi rustici**

Nei casi di interventi in edifici con destinazione residenziale, appartengono a tale sottocategoria il complesso delle opere di cui al punto RE1 precedente, con in più quanto ai punti che seguono:

a) nel caso di edificio inserito in una cortina composta da più di due edifici - quando sia anche solo in parte di altezza inferiore agli edifici adiacenti - si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più alto tra di essi (restando comunque nel limite massimo di ml. 1.00);

b) nel rispetto di quanto precede e dei parametri indicati per i singoli usi del suolo al successivo Titolo III°, le modifiche volumetriche sono concesse, una sola volta, per recupero residenziale di volumi rustici, rifacimento di solai con **modeste modifiche** della quota di imposta, modeste sopraelevazioni, **sempre comunque nel limite massimo di mt. 1.00**, miglioramenti igienico-sanitari e/o funzionali, in ragione del 20% in aumento massimo del volume esistente (V) o della superficie utile esistente (Sul).

Le opere ammesse sono comunque riassunte nella seguente tabella:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici, e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI (trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

### Opere ammesse

A. Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse le modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Sono ammesse piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle coperture dei sottotetti e senza modificare la pendenza delle falde, occorrenti per opere di consolidamento strutturale (purché non venga aumentata la superficie utile dei locali sottostanti) e nel caso di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di consentire la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati sono ammesse modifiche dell'assetto planimetrico.

C. Valorizzazione del carattere compositivo dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D. Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

E. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

F. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati se necessario anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Nei casi di interventi in edifici con destinazione non residenziale, produttiva e/o terziaria, appartengono a tale sottocategoria il complesso delle opere già esposte per la sottocategoria RE1, ma nei limiti e con le prescrizioni di cui al precedente comma, e con le seguenti ulteriori modalità operative:

- eliminazione dei corpi aggiunti aventi caratteri di provvisorietà e ripristino delle aree esterne.

Ambedue i tipi di ristrutturazione RE1 e RE2 possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici e con la classificazione d'uso del suolo.

#### **Art. 2.1.6. - Completamento (C)**

Si tratta di interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni su porzioni di territorio già parzialmente edificate.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa in cui ricadono.

#### **Art. 2.1.7. - Demolizione senza ricostruzione (DS)**

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente di edifici o strutture di qualsiasi tipo esistenti, senza ricostruzione. Fa eccezione la ricostruzione vincolata all'esecuzione di opere pubbliche.

Sono passibili di demolizione tutti gli immobili quando si determinano interessi pubblici o problemi di pubblica incolumità; alla demolizione si provvede secondo le leggi vigenti in materia.

Gli edifici individuati da demolire nelle planimetrie del P.R.G. possono essere soggetti, in attesa della demolizione, a sola manutenzione ordinaria.

#### **Art. 2.1.8. - Demolizione con ricostruzione (DR)**

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione secondo il volume, la sagoma, le altezze, dell'edificio preesistente, con contestuale ampliamento contemplato per il tipo RE2, nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dalle norme delle singole aree di intervento.

#### **Art. 2.1.9. - Ampliamento (A) e sopraelevazione (S)**

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato attraverso la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.  
Le sopraelevazioni devono in ogni caso essere compatibili con le altezze massime stabilite per le singole aree urbanistiche.

#### **Art. 2.1.10. - Mutamento di destinazione d'uso (MD)**

Si tratta di mutamenti di destinazione d'uso di edifici, di parti di essi, anche senza opere edilizie, ai sensi della L.R. 8 luglio 1999 n° 19.

#### **Art. 2.1.11. - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)**

Le nuove costruzioni di carattere residenziale sono conseguenti ad interventi su aree inedificate, o rese libere in conseguenza di demolizioni, in modo da configurare la formazione di un edificio totalmente nuovo.

Per tali interventi, le modalità di attuazione (mediante permesso di costruire, con o senza piano esecutivo) sono dettate dalle presenti norme per le rispettive aree di classificazione urbanistica.

Tutti i nuovi interventi edilizi a destinazione residenziale, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sulla sicurezza, sull'abbattimento delle barriere architettoniche, sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti, e con caratteristiche architettoniche che non alterino la qualità paesaggistica del territorio.

**Art. 2.1.12 - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva - terziaria - agricola (NCp)**

Le nuove costruzioni di carattere produttivo o terziario sono conseguenti ad interventi su aree inedificate, o di sostituzione di edifici esistenti totalmente demoliti, in modo da configurare la condizione di una nuova costruzione.

Per tali interventi le modalità di attuazione (mediante permesso di costruire con o senza piano esecutivo) sono quelle dettate dalle presenti norme per le rispettive aree di classificazione urbanistica.

Nello specifico, circa i caratteri delle tipologie edilizie sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni generali:

- di norma, forme estremamente semplificate, coerenti alla tecnica costruttiva adottata;
- per le attrezzature agricole, connesse ad edifici esistenti: tetto a doppia falda con manto in tegole di cotto o di cemento scuro, coerenti con la generalità degli edifici circostanti; per le attrezzature e gli edifici di nuovo impianto, e per gli allevamenti industriali, è ammesso l'uso di strutture prefabbricate con linee architettoniche e coperture di forma e colore non contrastanti con l'ambiente, e con schermature perimetrali a verde.

Tutti i nuovi interventi edilizi, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sulla sicurezza, sui consumi energetici, e sulle emissioni di fumi o comunque di sostanze inquinanti e con caratteristiche architettoniche che non alterino la qualità paesaggistica del territorio.

**Art. 2.1.13. - Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCa)**

Sono destinate a recepire esigenze e fabbisogni collaterali agli usi residenziali del suolo; si tratta quindi di costruzioni su aree di pertinenza di edifici esistenti:

- autorimesse;
- laboratori domestici di carattere familiare, comunque non utilizzati per attività produttive;
- depositi di attrezzi, di legna ed altri prodotti di consumo;
- ricoveri per animali da cortile.

Le condizioni generali di ammissibilità (con le sole eccezioni indicate caso per caso negli articoli che seguono) sono le seguenti:

- che, nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme e materiali coerenti il contesto, e che il colmo del tetto della nuova costruzione sia parallelo al lato più lungo dell'edificio principale (con esclusione perciò dei prefabbricati in lamiera od in calcestruzzo o altri materiali incompatibili con l'ambiente);
- che, nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare siano coerenti con essi;

- che, nei casi di costruzioni completamente interrata, siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 40 dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello di accesso.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

H : altezza massima	=	ml. 2,50 o 3,20 nel caso di ricovero autoveicoli tipo campers, fuoristrada e simili
Dc : distanza minima dai confini	=	ml. 3 o nulla, salvo accordo scritto tra confinanti per costruzioni in aderenza su confine, oppure in caso di preesistenza sul confine di pareti cieche da occludere
D : visuale libera minima	=	ml. 3
Ds : distanza minima dai cigli di strade pubbliche o di uso pubblico	=	ml. 4,5 all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti

La realizzazione di detti manufatti è comunque subordinata al rispetto dei limiti delle superfici coperte previste per ogni singola zona urbanistica.

Nel caso di ricovero di autoveicoli come sopra indicati la copertura potrà essere realizzata a doppia falda con altezza massima calcolata all'imposta del tetto (per consentire la posa di un serramento basculante).

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire verrà stipulato un atto di impegno da parte della proprietà a non modificarne la destinazione d'uso a fini abitativi.

Le costruzioni in oggetto, quando siano pertinenziali ad edifici esistenti, sino alla misura di una per tipo e di una per ogni unità immobiliare, e sino ai limiti dimensionali indicati ai seguenti punti a) e b), sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono volume (V), né superficie lorda utile (Sul), ma solo superficie coperta (Sc); mentre per i parametri H, Dc, D, Ds si fa riferimento al comma precedente:

a) autorimesse

- limite dimensionale per caduna = mq. 25 di superficie netta

b) laboratori familiari, depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, ricoveri per animali domestici o da cortile, tettoie aperte con requisiti di stabilità e di durata

- limite dimensionale per ciascuna = mq. 25 di superficie netta

## CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTI DI CARATTERE URBANISTICO

### **Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica (RU)**

*"Gli 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." (art. 13 comma 3 lett. e) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.).*

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente, mediante gli interventi descritti al Capo 1° precedente.

### **Art. 2.2.2. - Completamento urbanistico (CU)**

*"Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate." (art. 13 comma 3 lett. f) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.).*

Connaturato all'intervento edilizio vi è sia la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

Circa i caratteri architettonici e le tipologie delle nuove costruzioni, nonché degli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda agli articoli contenuti nel Capo 1° precedente.

### **Art. 2.2.3. - Nuovo impianto (NI)**

*"Gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate." (art. 13 comma 3 lett. g) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.).*

Circa i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, si rimanda agli articoli di cui al Capo 1° del presente Titolo.

La condizione perché siano ammessi gli interventi di nuovo impianto è che le aree interessate siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, o vi siano impegni di loro realizzazione contemporaneamente agli interventi edilizi, ai sensi delle vigenti leggi, ed in base all'art. 5.1.3. successivo.

Connaturato all'intervento edilizio vi è infatti sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo e la sistemazione dello stesso.

Le strutture emergenti per le palificazioni energetiche (strutture di trasporto energia elettrica, antenne radiotelevisive, tralicci di elettrodotti ad alta tensione) eseguite su aree specificatamente individuate nel P.R.G.C., devono avere altezza massima di mt. 12,00 (dodici) alla sommità, e devono essere realizzate nel rispetto delle norme di legge in vigore per quanto riguarda sia la sicurezza ambientale che la tutela - sotto il profilo igienico-sanitario - degli edifici costituenti il tessuto abitativo in cui sono inserite.

I pannelli solari, e le altre apparecchiature tecnologiche isolate per la produzione di energia alternativa, sono ammesse sulle aree libere soltanto se collocate in modo da inserirsi nell'ambiente circostante; nel caso dei nuclei di antica formazione sono ammesse solo se incorporate organicamente nelle linee architettoniche dell'edificio.

## **CAPO 3° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI E MODIFICA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

### **Art. 2.3.1. - Modifica di destinazione d'uso degli edifici**

Un edificio subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che passa in tutto o in parte da una delle destinazioni ad un'altra delle seguenti categorie:

- destinazioni residenziali;
- destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- destinazioni commerciali;
- destinazioni turistico-ricettive;
- destinazioni direzionali;
- destinazioni agricole.

La modifica di destinazione d'uso può avvenire anche per singole parti di un medesimo immobile.

Ai fini dell'applicazione del comma 1° dell'art. 48 della L.R. 56/77, in ordine alla ammissibilità di mutamento di destinazione d'uso senza titolo autorizzativo per unità immobiliari non superiori a 700 mc., si precisa che ciò è subordinato alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia fra quelle proprie e ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, con esclusione quindi delle destinazioni in contrasto (vedi Titolo III);
- che ai fini della nuova destinazione non debbano compiersi interventi di carattere edilizio ad eccezione per la manutenzione ordinaria;
- che la nuova destinazione non comporti alcun incremento del carico urbanistico;
- che la nuova destinazione non comporti attività ed usi per i quali la legislazione vigente prevede l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc.).

Nei casi in cui non si verificano tutte contemporaneamente le condizioni sopra esposte, per la modifica di destinazione d'uso occorre il titolo autorizzativo.

La destinazione d'uso degli edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.

### **Art. 2.3.2. - Modifica di destinazione d'uso del suolo**

Il suolo subisce modifica di destinazione d'uso nel momento in cui con opere, manufatti, attività che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo (e con eccezione dell'avvicendamento delle colture) serve per attività ed usi diversi dai precedenti.



### **Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo**

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente Capo, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo, con eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e comunque sistemazioni di tutto quanto sia considerato in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Ogni intervento di modifica dello stato di fatto del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti.

### **Art. 2.3.4. - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale**

Vengono richiamati i seguenti aspetti della L.R. 2/11/1982 n° 32:

*"E' vietato l'abbandono anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico, privati, nonché in specchi e corsi d'acqua, salvo che nei luoghi appositamente destinati dall'Amministrazione Comunale territorialmente competente, convenientemente recintati e condotti secondo tecniche che evitino l'insorgere di pericoli e di inconvenienti diretti o indiretti per la salute pubblica, secondo le norme che regolano la materia; è vietato inoltre l'allestimento delle discariche lungo le aste fluviali entro 50 metri dalla zona demaniale".*

Il comma precedente non si applica ai residui vegetali derivanti dalle operazioni agro-silvo-pastorali.

Sono ammesse operazioni di prelievo della cortica erbosa solo nei casi direttamente connessi con le pratiche colturali e di miglioramento fondiario e nel caso di opere edificatorie o di urbanizzazione nel rispetto delle norme vigenti.

### **Art. 2.3.5. - Recinzioni e muri di contenimento**

Sono previsti i seguenti casi:

#### a) recinzioni:

sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici di cui al Titolo IV; sia nei casi di interventi di manutenzione straordinaria di recinzioni esistenti per riportarle alla normativa del presente articolo, che nei casi di nuovo impianto di recinzioni senza opere murarie;

- nel territorio agricolo le recinzioni avranno un'altezza massima di ml. 1,80 e saranno preferibilmente in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e rete metallica; l'eventuale cordolo dovrà avere un'altezza massima di mt. 0,30.

Le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione od altrimenti adeguate alle presenti norme; le recinzioni possono riguardare solo edifici

esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C. o nuovi edifici per gli addetti all'agricoltura, o terreno da utilizzarsi per specifici fini agricoli produttivi;

- nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza massima di ml. 2,20; potranno essere costituite da cordolo continuo per una emergenza massima di ml. 0,60. La barriera superiore potrà essere in rete metallica in ferro oppure in cancellata di ferro di semplice fattura.

Le recinzioni, nel territorio destinato alla residenza, dovranno preferibilmente essere dotate di siepi sempreverdi tali da raggiungere l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla; fanno eccezione i casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale;

- nell'ambito di nuclei di antica formazione non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie o comunque di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, ecc. per sostituirli con recinzioni del tipo in cordolo e barriera in ferro; le recinzioni ammesse sono costituite da muri in muratura o preferibilmente in pietra a vista non più alti di mt. 1,80, e su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E. (ove esistente) oppure al Funzionario Responsabile del Procedimento;

- nei casi di strade collinari con muri di contenimento del terreno dell'altezza media superiore a mt. 1,50, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra prescritti) sulla testata del muro, purché, nei lati a valle, venga garantito il deflusso delle acque.

- nel territorio destinato agli impianti produttivi le recinzioni non potranno superare l'altezza di ml 2,20, potranno essere costituite da cordolo continuo per una emergenza massima di ml 0,60; la barriera superiore potrà essere in rete metallica in ferro oppure in cancellata di ferro di semplice fattura.

- gli arretramenti minimi per l'allineamento rispetto alla mezzzeria stradale sono illustrati nel prospetto di cui al successivo art. 3.1.4., mentre il cancello di accesso veicolare dovrà essere arretrato di almeno mt. 4,5 dal ciglio stradale, con esclusione dei casi entro i Nuclei di Antica Formazione.

- Nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, anche se difformi dalle presenti norme, è ammesso che la nuova recinzione si allinei a queste, quando ne costituisce un tratto minoritario; salvo casi particolari la cui determinazione è demandata alla C.I.E. (ove esistente) oppure al Funzionario Responsabile del Procedimento;

- Il Comune, per esigenze ambientali, può imporre schemi standard per aree di particolare pregio. Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione; nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme;

#### b) muri di contenimento:

i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato purché la parte esterna comunque visibile abbia l'aspetto del muro a secco;

- nel caso della nuova costruzione di muri controterra in aree ove sono presenti muri in pietrame, è fatto obbligo di utilizzare lo stesso materiale e tipo di lavorazione;

- negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato, con l'altezza massima di ml. 3,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a ml. 3,00, con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno alla altezza massima, oppure con arretramento imposto dalla pendenza naturale del terreno quando superi il 100%. Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde;

- in casi eccezionali, motivati da problemi di natura statica, la realizzazione di strutture di sostegno di altezza anche superiore a quella indicata può essere ammessa previa adeguata relazione geologico-tecnica.

- L'allineamento dei muri di contenimento lungo le strade deve coincidere con quello prescritto per le recinzioni.

## **TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO**

### **Art. 3.0.1. - Generalità**

Per "usi del suolo" si intendono le utilizzazioni a fini di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, cui il territorio comunale è preordinato dal piano.

Il territorio comunale è diviso in classi di uso del suolo a cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici o edilizi, ed in cui possono operarsi specifici interventi del tipo descritto al Titolo II precedente.

Le principali classi di uso del suolo fissate dal Piano sono le seguenti:

- usi pubblici
  
- usi privati residenziali - produttivi - terziari - agricoli.

Ciascuna classe comporta specifiche destinazioni d'uso, esposte negli articoli seguenti.

## **CAPO 1° - USI PUBBLICI**

### **Art. 3.1.1. - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)**

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP), nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

In tali aree SP possono essere realizzati, dal Comune oppure da privati, enti ed associazioni, attrezzature di uso pubblico del tipo indicato nelle planimetrie del P.R.G.; nel caso in cui l'intervento diretto dei privati, enti ed associazioni riguardi sia la realizzazione di strutture ad uso pubblico che l'utilizzo, quando è ammesso solo tramite concessione di diritto di superficie e stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività, con cessione gratuita dell'immobile al Comune allo scadere della convenzione.

Le destinazioni specifiche previste sono:

a) per gli insediamenti residenziali:

- aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo), per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;

- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificazione e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 10,50 (salvo strutture eccezionali e limitate), la distanza dai confini pari all'altezza con un minimo di ml. 5,00; nei NAF sarà ammessa l'applicazione del Codice Civile, con un'altezza massima di m. 10,50;

- aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi, per attrezzature sportive; per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo (come al caso precedente) in interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili è prescritto un limite massimo di 70 mq di superficie coperta con un'altezza massima di ml 7,50 ed una distanza minima dai confini di ml 10,00; in caso di omologazione di impianti sportivi valgono le normative specifiche di settore.

- aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie, o all'installazione di autorimesse collettive; a queste ultime è da applicare la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune.

b) per gli insediamenti produttivi:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto;

- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o/e ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di interventi, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;

- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77;

- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali vale la normativa specifica propria dell'area.

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti;

- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature di interesse comune (sociali, culturali, ecc.) in misura minima del 80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;

- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, fra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 3) L.R. 56/77.

Nei casi di impossibilità di reperimento da parte dei privati (di cui ai commi precedenti) delle aree da cedere al Comune oppure nei casi in cui il Comune, a suo giudizio, non ritenesse di acquisire dette aree, esse potranno essere oggetto di monetizzazione, nell'ambito di apposita convenzione o di altro idoneo provvedimento amministrativo, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio (con riferimento all'area ed alla sua capacità edificatoria).

Si intendono escluse dalla eventuale monetizzazione le aree da destinare a parcheggio pubblico secondo le quantità previste dall'art. 21 - 1° comma punto c) della L.R. 56/77.

### **Art. 3.1.2. - Aree per impianti urbani**

Si tratta di aree destinabili o destinate ad impianti cimiteriali, a pubbliche discariche controllate, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici.

Il piano non individua nuove aree oltre a quelle già esistenti o progettate; per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli di tutela ambientale istituiti; i parametri edilizi da applicare saranno quelli delle leggi di settore o, in mancanza di esse, saranno quelli di cui all'art. 3.3.1. (riguardanti gli impianti produttivi da confermare - IPC).

### **Art. 3.1.3. - Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale**

Si tratta di aree destinate a parchi pubblici e comprensoriali, in cui è ammesso l'intervento pubblico oppure di enti ed associazioni di interesse pubblico o di singoli privati, alle condizioni dettate al precedente art. 3.1.1., per la realizzazione di infrastrutture di servizio alla utilizzazione pubblica

delle aree in oggetto. Tali interventi saranno comunque ammissibili solo a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto generale di sistemazione dell'area considerata.

#### **Art. 3.1.4. - Aree per la viabilità**

Gli elaborati di P.R.G. individuano le strade esistenti e di progetto, classificate secondo la seguente gerarchia:

- strade provinciali esterne al centro abitato (S 1)
- strade provinciali interne al centro abitato (S 2)
- strade comunali (S 3)

questa suddivisione indicata dall'amministrazione in atti deliberati a suo tempo approvati può essere raggruppata in un'unica classificazione di strada locale di Tipo F.

Inoltre nel territorio comunale è presente un fitto reticolo di strade interpoderali (S 4)

A tali tipologie del P.R.G.C. corrispondono le seguenti classificazioni ai sensi del D.L. 285/92 e s.m. i. concernente il Nuovo Codice della strada e del Regolamento attuativo D.P.R. 495/92;

Tipologie in P.R.G.	Classificazione ex DL 285/92	
	all'interno dei centri abitati	All'esterno dei centri abitati
S1 S2 S3	F	F
S4	F	F

F = strada locale

Per ognuno dei tipi di strada sopra elencati vengono prescritte la larghezza della carreggiata, il numero delle corsie, la larghezza della banchina o del marciapiede, l'arretramento delle recinzioni e delle edificazioni dal confine stradale, specificando che trattasi di costruzione o ricostruzione per le recinzioni e di nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade per gli edifici.

Nella seguente tabella sono riepilogati i sopraddetti valori, distinti per tipo di strada e per ubicazione all'interno o all'esterno dei centri abitati:

Tipologie del P.R.G.	Classificazione ex D.L. 285/92 e s.m.i.	Larghezza minima della carreggiata (ml.)	N° delle corsie	Larghezza minima della banchina o del marciapiede (ml.)	Arretramento dal confine stradale				
					all'interno dei centri abitati		all'esterno dei centri abitati		
					per le recinzioni (ml.)	per la edificaz. (ml.)	per le recinzioni (ml.)	per la edificazione (ml.)	
							Nei casi (1)	Nei casi (2)	
S1 S2 S3	F	6,50	2	1,50 X 1	1,50	5,50	3,00	5,50	20,00 (3)
S4	F	3,00	1	-	0,50	5,00	1,50 (4)	5,00	10,00

Nota :

- (1)- Riguarda le aree considerate edificabili o trasformabili dal P.R.G.C. suscettibili di attuazione diretta e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi approvati
- (2) - Riguardano tutti gli altri casi
- (3) - Per le strade vicinali l'arretramento si riduce a ml. 10
- (4) - Nelle strade situate in zone collinari o montane, ove preesistano muri di sostegno di altezza non inferiore a m. 1,00, a monte e/o a valle, la recinzione potrà essere collocata sulla sommità dei muri stessi

Nel corso della formazione del progetto esecutivo di costruzione o adeguamento delle strade, sarà definita la realizzazione dei marciapiedi; nel caso in cui ciò non avvenisse, le aree corrispondenti facenti parte del nastro stradale potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate.

Tutte le parti del nastro stradale e delle fasce di arretramento non utilizzate dovranno essere mantenute a verde a cura dei proprietari delle aree stesse o degli immobili prospicienti.

Nei casi in cui le larghezze delle strade esistenti siano superiori, anche per tratti, a quelle sopraindicate, sono considerati validi a tutti gli effetti gli allineamenti esistenti. Nel caso inverso gli eventuali allargamenti sono realizzati dal Comune con apposito progetto.

In tutto il territorio comunale, al fine di assicurare l'accessibilità ai mezzi che tutelano la pubblica sicurezza e l'approvvigionamento combustibili, tutti i passaggi privati di accesso a nuove costruzioni devono avere una sezione di larghezza minima di mt. 3,00.

All'interno delle aree che il piano destina a verde pubblico - parco è ammesso il mantenimento, l'adeguamento e la creazione di viabilità purchè direttamente connessa alla fruibilità del parco stesso.

In sede di progetto esecutivo di opera pubblica i tracciati possono subire parziali modifiche nel rispetto delle previsioni di massima indicate nelle tavole di piano, all'interno delle fasce di rispetto, senza che questo costituisca variante al piano; analogamente, in sede di piano di settore, potranno essere introdotte variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

Nell'ambito degli interventi oggetto di piani esecutivi, potranno essere previste opere di viabilità destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche se non indicate nelle tavole di piano.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite dall'Ente Pubblico; esse assumeranno le destinazioni di zona delle aree limitrofe.

Per le nuove strade pubbliche e private nell'alta collina ed in montagna il progetto esecutivo dovrà assicurare pendenze accettabili, regimazione delle acque, muri di contenimento delle scarpate e dovrà essere accompagnato da una relazione geologica-tecnica firmata da tecnico abilitato; lo stesso dicasi per interventi sulle strade esistenti che eccedano la semplice manutenzione.

All'interno dei centri abitati e degli insediamenti ad essi contigui, gli allineamenti per la edificazione potranno adeguarsi agli allineamenti preponderanti in atto nelle parti già edificate.



Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 2.3.6. precedente dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla richiesta di titolo autorizzativo per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Per quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui al D.L. n° 285/92 e D.P.R. n° 495/92 integrati rispettivamente con D.L. n° 360/93 e D.P.R. n° 147/93.

Si richiama in ogni caso l'osservanza dell'art. 41 sexies della legge 24.3.1989 n° 122 e s.m. ed i., il quale prescrive che nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza o nel sottosuolo delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

## CAPO 2° - USI RESIDENZIALI

### **Art. 3.2.1. - Nuclei di antica formazione (NAF) - aree a rischio archeologico**

#### 1) Definizione:

agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono in cornice ambientale e che concorrono a determinare il valore d'insieme.

Le planimetrie del P.R.G.C. contengono la delimitazione dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., e all'interno di essa, sono stati individuati - in scala 1/1.000 - eventuali insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario; nonché gli edifici di elevato valore storico-ambientale (di tipo RC1).

Tali insediamenti, e/o edifici, sono classificati "Beni culturali ambientali", ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Infine le planimetrie di P.R.G.C. contengono la individuazione di singoli immobili o manufatti dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale (tipo RC2), per i quali vengono indicate specifiche norme di tutela.

Obiettivo del Piano è il recupero funzionale dei nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse se non nocive e moleste: residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;

destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la superficie lorda utile produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto; per le attività esistenti riscontrate nocive e/o moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico (o di Tecnico incaricato) e dell'Azienda Sanitaria Locale, il Sindaco potrà emettere l'ordinanza per l'esecuzione entro congruo tempo di interventi atti ad eliminare le cause di nocività e molestia.

### 3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative destinazioni fra:
  - a) restauro conservativo RC1
  - b) risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra:
  - a) ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1)
  - b) ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2)
- completamento (C) art. 2.1.6.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.7.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.8.
- costruzioni accessorie (Nca) art. 2.1.11. a carattere pertinenziale, qualora addossate ad edifici esistenti.

E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi contemplati nel presente articolo.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali dei volumi esistenti (rustici o di altri fabbricati accessori accorpati ad edifici residenziali, come definiti dall'art. 1.2.4. delle presenti N.d.A. oppure isolati); gli interventi devono consistere unicamente nel restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione di tipo RE 1.

Si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e specifiche modalità di applicazione.

### 4) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi complessivi non superabili (anche se concedibili con interventi frazionati) secondo i valori quantitativi indicati al Capo 1° per i singoli tipi di intervento;
- sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti in RE2 e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali;
- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

#### 5) Disposizioni particolari:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione, così come definita ai precedenti artt. 2.1.9. - 2.1.10.

- ogni intervento deve essere eseguito con l'applicazione di linee, forme, colori e materiali aderenti alla tradizione locale, e coerenti con l'ambiente e con l'impianto urbanistico circostante;

- le costruzioni accessorie (NCa) sono ammesse ricavate negli edifici esistenti, oppure addossate ad essi a formare un unico corpo di fabbrica ambientalmente omogeneo, o completamente interrato secondo i criteri prescritti al precedente art. 2.1.12., i cui parametri sono da osservare soltanto per quanto attiene l'altezza (H) in tutti i casi, e la distanza dal ciglio stradale (Ds) nei casi in cui non siano ricavate negli edifici esistenti. Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile, mentre per il rispetto dell'ambiente si richiamano i criteri di cui al paragrafo precedente;

- in caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla pubblica via, l'Amministrazione Comunale potrà imporre arretramento o posizionamento particolare dell'accesso o l'uso di serramenti meccanizzati ed elettrocomandati, oppure negare la concessione in caso di motivata e persistente situazione di pericolo;

- per gli edifici di valore storico ambientale e documentario cartograficamente individuati nelle tavole di P.R.G.C. (campiture relative ai tipi di intervento RC1 ed RC2) è richiamata l'osservanza dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e sue modifiche ed integrazioni;

- gli interventi del tipo DR (demolizione con ricostruzione) sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo;

- l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici non è consentito solo sugli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo.

Nel caso di interventi che prevedano modifiche al sedime attuale ed opere di scavo occorre che i progetti vengano trasmessi anche alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, per l'emissione del parere di competenza.

### **Art. 3.2.2. - Aree edificate (AER)**

#### 1) Definizione:

Parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazione; trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri e alle forme d'intervento di epoche moderne o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Il piano si pone l'obiettivo di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti, mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale; per gli edifici prevede interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; non consente nuove costruzioni residenziali al fine di evitare rilevanti carichi urbanistici addizionali.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato, gli esercizi pubblici, le attrezzature turistiche e ricettive;

- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;

- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione, che presenti caratteristiche nocive e moleste, sentita la C.I.E. e l'Azienda Sanitaria Locale di competenza.

#### 3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.

- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.

- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative destinazioni:

a) restauro conservativo RC1

b) risanamento conservativo RC2

- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra:

a) ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1)

b) ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2)

- completamento (C) art. 2.1.6.

- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.7.

- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.8.
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.11.
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1., mediante strumento urbanistico esecutivo.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso, per la residenza, di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive. Si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità di applicazione.

#### 4) Parametri:

Nei casi di intervento edilizio diretto la densità fondiaria è pari all'esistente, con eventuali incrementi per miglioramenti igienico-sanitari e/o funzionali secondo i valori quantitativi indicati al Capo 1° del Titolo 2 per i singoli tipi d'intervento nel rispetto dei seguenti parametri:

. If: indice di densità fondiaria massima	= 2,00 mc/mq
. Rc : rapporto di copertura massimo	= 50%
. H : altezza massima	= 10,50 ml. o pari all'esistente
. D: visuale libera minima	= 10,00 ml
. Dc: distanza minima dai confini	= 5,00 ml. oppure nulla, mediante accordo scritto fra le parti confinanti, con intervento del Comune.

E' ammessa l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici nel manto di copertura sia dell'edificio abitativo che dei fabbricati accessori. Inoltre, nel caso di installazione in porticati o pergolati, la distanza dai confini viene ridotta a 3,00 ml., mediante accordo scritto tra le parti confinanti.

Fino alla scadenza del secondo anno a partire dalla data di entrata in vigore del presente P.R.G., nel caso di costruzioni uni-bifamiliari di modesta dimensione (per intervenute necessità di creazione di un diverso nucleo dalla famiglia di origine), esistenti su aree urbanizzate e con lotto libero di proprietà non inferiore a 500 mq, sono consentiti interventi del tipo RE2 con ampliamenti e/o sopraelevazioni eccedenti il 20% generalizzato di aumento volumetrico - e comunque con volumetria massima non superiore a 300 mc - nel rispetto dei parametri di cui sopra, secondo i seguenti valori:

- per edifici sino a mc 500	= aumento del 100 %
- per edifici sino a mc 750	= aumento del 50 %

Nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici produttivi (considerata destinazione in contrasto per le aree AER) è ammesso che tale volume venga trasformato in residenziale mediante strumento urbanistico esecutivo, agli effetti della verifica del rispetto degli standard urbanistici di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m. ed i..

### **Art. 3.2.3. - Aree di completamento (AC)**

#### 1) Definizione:

- aree di norma non edificate, inserite negli insediamenti esistenti od a margine degli insediamenti stessi, ma dotate di opere di urbanizzazione o con la previsione di loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge. Obiettivo del piano è di norma il loro utilizzo edificatorio, ai fini di completare la struttura urbana, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali ed informi.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

- destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto, di servizio alla residenza che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

#### 3) Tipi di intervento:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr) art. 2.1.10.

- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.12.

#### 4) Parametri:

Nei casi di intervento edilizio diretto:

- sulle planimetrie in scala 1/2.000 per ogni area è indicata la possibilità edificatoria mediante il parametro relativo al volume massimo (V) ammesso, definito all'art. 1.2.2. delle presenti norme.

Tale volume massimo (V) indicato per ciascuna area in planimetria, potrà essere raggiunto soltanto a condizione che vengano congiuntamente rispettati i seguenti parametri:

. Rc: rapporto di copertura massimo	= 40%
. H : altezza massima fuori terra	= 7,50 ml.
. Dc: distanza minima dai confini	= 5,00 ml.; oppure nulla, mediante accordo scritto fra le parti confinanti, con intervento del Comune
. D: visuale libera minima	= 10,00 ml.

E' ammessa l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici nel manto di copertura sia dell'edificio abitativo che dei fabbricati accessori.

Inoltre, nel caso di installazione in porticati o pergolati, la distanza dai confini viene ridotta a 3,00 ml., mediante accordo scritto tra le parti confinanti.

### **Art. 3.2.4. - Aree di espansione (AE)**

#### 1) Definizione:

- aree non edificate esterne agli insediamenti o ai margini di essi, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione - ma con previsione di loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge - oggetto di insediamento residenziale di nuovo impianto.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi di casa, laboratori domestici, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, e ricreative, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive, gli esercizi commerciali di vicinato;

- destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto, che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione in modo prevalente di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

#### 3) Tipi di intervento:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e fabbricati accessori (NCa e NCr) artt. 2.1.10. - 2.1.11. - 2.1.12. su aree da sottoporre ad intervento diretto e/o a strumento urbanistico esecutivo per gli interventi di tipo NCr

#### 4) Parametri:

Sulla planimetria in scala 1/2.000 per ogni area è indicata la possibilità edificatoria mediante il parametro relativo al volume massimo (V) ammesso, definito all'art. 1.2.2. delle presenti norme.

Tale volume massimo (V) indicato per ciascuna area in planimetria, potrà essere raggiunto soltanto a condizione che vengano congiuntamente rispettati i seguenti parametri:

. Rc : rapporto di copertura massimo	= 50%
. H : altezza massima	= 7,50 ml.
. D: visuale libera minima	= 10,00 ml.
. Dc: distanza minima dai confini al perimetro	= 5,00 ml. oppure nulla, mediante accordo scritto fra le parti confinanti, con intervento del Comune

E' ammessa l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici nel manto di copertura sia dell'edificio abitativo che dei fabbricati accessori.

Inoltre, nel caso di installazione in porticati o pergolati, la distanza dai confini viene ridotta a 3,00 ml., mediante accordo scritto tra le parti confinanti.



Per gli interventi residenziali previsti nei PEC siti a margine dei Nuclei di Antica Formazione del concentrico, data la particolare localizzazione del sito, non si dovrà superare l'altezza massima di m. 10,50; inoltre dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni ambientali e morfologiche aggiuntive:

- movimenti di terra contenuti nel minimo indispensabile, senza alterazioni sostanziali del piano di campagna (riporti artificiali di terreno non superiori a m. 1,00);
- massimo rispetto del verde di pregio esistente, ed eventuale reimpianto - ed integrazione del medesimo - con essenze tradizionali di alto fusto, coerenti con l'ambiente; la superficie scoperta dovrà essere piantumata per almeno il 40% con alberi di alto fusto;
- manto di copertura in tegole curve alla piemontese in cotto naturale, forme del tetto semplici e regolari;
- distribuzione dei pieni e dei vuoti in facciata, nonché forme e dimensioni delle aperture, di tipo tradizionale;
- serramenti, gelosie, ringhiere di fattura coerente con l'architettura tradizionale.

I PEC potranno essere attivati per lotti funzionali; tuttavia, le aree a standards, gli spazi comuni, gli accessi e quant'altro venga richiesto dall'Amministrazione Comunale in sede di Convenzione dovranno essere realizzate contestualmente al ritiro del primo permesso di costruire. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere realizzate con dimensionamento e funzionalità tali da supportare successivi allacciamenti.

## CAPO 3° - USI PRODUTTIVI

### **Art. 3.3.1. - Aree per impianti produttivi esistenti che si confermano (IPC)**

#### 1) Definizione:

- parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione; per essi si ammettono interventi di manutenzione e di adeguamento ai processi produttivi, alla condizione dell'esistenza o della contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi di legge.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive né moleste (ovvero non comportanti emissione di polveri, di esalazioni inquinanti, di rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti); con gli uffici collegati alle attività produttive, attrezzature e servizi per gli addetti, tettoie per il ricovero materiali;

- destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive ma che recuperano edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive: quali uffici, commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; nonché residenza per titolari od operatori specializzati in attività culturali, ricreative, artistiche o sociali (e chi per ragioni di sicurezza lavoro debba obbligatoriamente risiedervi) nella misura massima di un alloggio ogni unità immobiliare e nelle dimensioni più avanti specificate; secondo le tipologie, le normative ed i parametri di cui al seguente punto 4), precisando specificatamente che dette residenze possono essere realizzate anche in strutture edilizie autonome e separatamente dall'impianto produttivo di riferimento.

- destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie. Per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Azienda Sanitaria Locale, si richiederà - tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui - la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato, ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto risulta classificato quale impianto in sede impropria, e per esso sono ammissibili unicamente degli interventi di manutenzione ordinaria.

#### 3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.

- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.

- ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso ed ampliamento o/e sopraelevazione (RE2) art. 2.1.5.

- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.7.

- demolizione con ricostruzione - connaturata alla ristrutturazione edilizia - (DR) art. 2.1.8.

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva o terziaria, purché funzionali ad attività già esistenti (NCp) art. 2.1.11.
- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro debba obbligatoriamente risiedervi), saranno soggette a demolizione oppure a manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS) oppure, nei casi di cambiamento di destinazione d'uso al servizio dell'attività produttiva preesistente, anche a ristrutturazione edilizia (RE).

#### 4) Parametri:

Rc : rapporto di copertura massimo = 66% di SF; aumenti sino al 50% della superficie utile coperta sono comunque consentiti per edifici di superficie coperta non superiore a mq 1.000; ed ampliamenti non superiori a mq 500 per ogni edificio di maggiore dimensione

H : altezza massima degli edifici = 12,00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o la assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte;

D: distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00;

standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub b)

- le nuove costruzioni di tipo NCp non appartenenti all'impianto preesistente dovranno rispettare i parametri riferiti ai nuovi impianti (NIP) al successivo art. 3.3.2.

Le abitazioni ammesse potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata alla produzione non sia inferiore a 200 mq; la superficie utile dell'alloggio non potrà essere superiore a 120 mq.

E' ammessa l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici nel manto di copertura sia dell'edificio abitativo che dei fabbricati accessori.

#### **Art. 3.3.2. - Aree per nuovi impianti produttivi (NIP)**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle classificate proprie al punto 2 dell'art. 3.3.1. precedente; il tipo d'intervento è quello della nuova costruzione (NCp); parametri uguali a quelli di cui al punto 4) dell'art. 3.3.1., ma con il rapporto di copertura massimo (Rc) del 50% della superficie fondiaria (Sf).

In ogni caso è d'obbligo l'assoggettamento al titolo autorizzativo convenzionato per la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché aree occorrenti per gli standards urbanistici, di cui al quinto comma art. 49 L.R. 56/77. Tali aree sono tutte da reperirsi all'interno dell'area di proprietà dell'impianto.

## CAPO 4° - USI TERZIARI

### **Art. 3.4.0. - Generalità**

S'intendono adibiti ad usi terziari gli immobili che vengono utilizzati prevalentemente o totalmente per attività commerciali, direzionali, turistiche, oppure per impianti privati per il tempo libero o per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo; nei casi in cui tali attività siano inserite in immobili con prevalente destinazione di uso di altra natura (residenziale-produttiva) ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.

Ogni intervento per attrezzature commerciali nuove o esistenti deve, prima di ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con le leggi regionali sulla disciplina del commercio in Piemonte, in attuazione del D. Lgs. 114/1998 e s. m. ed i..

Gli usi direzionali, contemplati al presente capo, riguardano le sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, uffici amministrativi e tecnici, studi professio-nali, attività culturali, associative, ricreative e per lo spettacolo.

### **Art. 3.4.1. - Aree per insediamenti commerciali e direzionali esistenti (ICE)**

#### 1) Definizione:

parti del territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private; non sono pertanto comprese le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente, alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: le attività commerciali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai,ecc.); sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici e gli studi professionali, le attività associative e ricreative;

- destinazioni ammesse: le residenze, esistenti o previste, nei limiti di cui al punto 4 lettera b) art. 3.3.1

#### 3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (RE1 e RE2) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.7.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.8.

#### 4) Parametri:

If: indice di densità fondiaria massima	= 2 mc/mq
Rc : rapporto di copertura massimo	= 60%
H : altezza massima	= 7,50 ml.
Dc: distanza minima dai confini	= 6,00 ml.
D: visuale libera minima	= 10,00 ml.
standards urbanistici:	si rimanda all'art. 3.1.1. sub c) precedente.

E' ammessa l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici nel manto di copertura sia dell'edificio abitativo che dei fabbricati accessori.

### **Art. 3.4.2.- Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali (NIC)**

#### 1) Definizione:

- parti del territorio destinate all'insediamento di attività commerciali o direzionali, non legate funzionalmente con gli insediamenti residenziali (magazzini all'ingrosso, supermercati, sedi bancarie, autorimesse d'uso collettivo, ecc.).

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse:

- destinazioni d'uso proprie: le attività sopra definite e tutte le altre contemplate all'art. 3.4.1. precedente;
- destinazioni ammesse: residenza del custode e/o del gestore.

#### 3) Tipi di intervento:

- demolizione e ricostruzione
- nuova costruzione (NCp) art. 2.1.9.
- strumento urbanistico esecutivo (LR 56/77) per le aree specificatamente indicate sulla cartografia di P.R.G. mentre per tutte le altre aree è d'obbligo il titolo autorizzativo convenzionato di cui al punto 3) del precedente art. 3.4.1.
- art. 5.1.2. lettere a) c) d).

#### 5) Parametri:

UT = indice di utilizzazione territoriale	= 5.000 mq/ha
UF = indice di utilizzazione fondiaria	= 0,60 mq/mq
Q = rapporto massimo di copertura	= 40%
H = altezza massima	= 10,50 ml.
dc = distanza minima dai confini	= pari all'altezza dell'edificio con minimo di 6,00 ml
Standards urbanistici:	si rimanda all'art. 3.1.1. sub c) precedente, con la precisazione tuttavia che le aree devono essere reperite all'interno dell'area destinata all'uso in oggetto.

### **Art. 3.4.3. - Impianti privati per il tempo libero (IPTL)**

### 1) Definizione:

- parti del territorio ove esistono o sono previsti impianti privati per il tempo libero (per attività sportive, ricreative, culturali, per lo spettacolo, per la musica, centri ippici, centri naturalistico-ambientali, fisioterapici, ecc.).

### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: costruzioni e attrezzature strettamente attinenti all'esercizio degli impianti sopra definiti, indicati nella cartografia di P.R.G.; tali destinazioni d'uso possono perciò essere modificate od integrate soltanto a seguito di specifica variante parziale di P.R.G.
- destinazioni ammesse: le abitazioni, limitatamente a quelle per il custode e per il gestore nei limiti indicati al seguente punto 4);
- destinazioni in contrasto: ogni altra destinazione non prevista dai due punti precedenti, compresa la destinazione d'uso a fini di residenza privata, fissa o stagionale, nonché gli impianti di tipo alberghiero ed extraalberghiero ed i campeggi.

### 3) Tipi di intervento ammessi

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1) art. 2.1.5.
- ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.7.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.8.
- nuove costruzioni attinenti le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, nel rispetto dei criteri di cui agli artt. 2.1.1. - 2.1.10. - 2.1.11.

Per gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione è prescritto il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) art. 43 L.R. 56/77.

Negli interventi dovranno essere salvaguardate tutte le preesistenze arboree di pregio ambientale.

### 4) Parametri:

Nel caso di interventi di nuova costruzione:

Ut: indice di utilizzazione territoriale	= 3.000 mq/ha
Uf: indice di utilizzazione fondiaria	= 0,50 mq/mq
Rc : rapporto massimo di copertura	= 10%
H : altezza massima	= 7,50 ml.

Dc: distanza minima dai confini	= pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di ml. 6,00
D: visuale libera	= mt. 10,00
Ds: distanza minima dai cigli stradali	= ml. 6,00
Standards urbanistici:	= si rimanda alla lettera c) del precedente art. 3.1.1.

La superficie lorda utile dell'abitazione per il custode e/o per il gestore non può superare i 120 mq. cadauna.

E' ammessa l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici nel manto di copertura sia dell'edificio abitativo che dei fabbricati accessori.

## **CAPO 5° - USI AGRICOLI**

### **Art. 3.5.0. - Generalità**

Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso; sono inoltre consentite costruzioni accessorie (NCa) di cui al precedente art. 2.1.12..

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli in base agli artt. seguenti, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini della norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

### **Art. 3.5.1. - Aree agricole**

#### 1) Definizioni:

- incolti produttivi e sterili, aree a pascolo raso con rocce e detriti; aree a prato e pascolo-prato permanente; aree destinate alla produzione foraggiera all'allevamento del bestiame ed alle attrezzature ed abitazioni agricole; aziende florovivaistiche.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- destinazioni proprie: attività agricole produttive, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e per gli inerenti macchinari ed impianti e per il ricovero del bestiame; edifici per colture floricole ed orticole all'aperto ed in serra con relative attrezzature d'uso.

- destinazioni ammesse: la residenza rurale, l'inserimento di edifici attinenti alle attività complementari di stoccaggio, trasformazione e commercializzazione dei prodotti fruttivicoli, nonché edifici per esposizioni floricole, purchè collegati ad attività aziendali agricole esistenti.



### 3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione art. 2.1.7.
- demolizione con ricostruzione art. 2.1.8.
- nuova costruzione di abitazioni rurali (NCr) art. 2.1.10. (per i soggetti e con le procedure di cui all'art. 25 della L.R. 56)
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, agricola, terziaria (NCp) art. 2.1.11. (per i soggetti e con le procedure sopra richiamate).

### 4) Parametri:

#### - Per le attrezzature agricole e zootecniche

H : altezza massima	= 7,50 salvo attrezzature tecnologiche particolari (silos, serbatoi, ecc.)
Rc : rapporto di copertura massimo	= 1/3 dell'area oggetto dell'intervento
Dc : distanza dai confini	= 6,00
distanza dalle strutture di allevamento a carattere industriale da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.)	= ml. 300 per suini;
idem c.s.	= ml. 200 per gli avicunicoli (pollame, conigli, colombi, ecc.)
idem c.s.	= ml. 100 per ogni altro animale;

- per gli allevamenti a carattere di impresa familiare tali distanze sono ridotte a mt. 20;

#### - per le abitazioni rurali

If: indice di densità fondiaria	= 0,001 mc/mq.; non sono ammesse abitazioni superiori a 500 mc. per ogni azienda
H : altezza massima	= 7,50 ml.
Dc : distanza dai confini	= 5,00 ml.
distanza minima fra le abitazioni rurali e attrezzature destinate a ricovero animali	

#### - per le serre ed edifici attinenti alle attività complementari

H : altezza massima	= 7,00 ml.	salvo per le serre = 4,50 ml al colmo
Dc : distanza dai confini	= 3,00 ml.	

- è ammessa la costruzione di attrezzature ed impianti (tettoie, serre, ...) per colture florovivaistiche dai caratteri architettonici tradizionali.

Nel caso di strutture realizzate con materiali diversi (vetro, alluminio, ...) deve essere prestata attenzione all'inserimento ambientale delle stesse;

- nel caso di serre stagionali potranno essere utilizzati teli o lastre di plastica trasparente su struttura temporanea in legno o metallo; tali strutture non dovranno superare l'altezza massima di metri 2,50, mentre la distanza dai confini potrà essere uguale a zero;
- il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti;
- è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, con le procedure di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
- nel caso di ristrutturazione edilizia (RE) con miglioramento degli impianti igienico-sanitari, è ammesso un incremento volumetrico del 20% per la residenza rurale esistente, per una sola volta; 25 mq. di superficie utile, o 75 mc., sono comunque consentiti, nell'osservanza dei disposti di cui all'art. 2.1.1..

### **Art. 3.5.2. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo**

Sono contemplati i seguenti casi:

- edifici rurali abbandonati, di cui viene richiesto il recupero senza cambiamento di destinazione d'uso la destinazione d'uso è confermata, purché si tratti di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C., autorizzati e/od accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:
  - manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
  - manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
  - restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.
  - ristrutturazione edilizia (RE)
  - demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.7.
  - demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.8.

applicando i parametri, per le modifiche volumetriche, dettati per le singole aree agricole.

- edifici rurali abbandonati di cui viene richiesto il recupero con il cambiamento di destinazione d'uso possono essere trasformati, con modalità di cambiamento della destinazione d'uso di cui all'art. 2.3.1., purché accatastati e/od autorizzati ed indicati nelle planimetrie del P.R.G.C.; per essi, nei limiti della volumetria esistente (art. 1.2.4:), sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (artt. 2.1.2. e 2.1.3. precedenti), di restauro e di risanamento conservativo (art. 2.1.4. precedente); nel caso di edifici diroccati è ammesso il recupero con la ripetizione delle forme e dei materiali originari; per il manto di copertura è da preferirsi il reimpiego di coppi o lose, mentre nei casi di impossibilità di reimpiego saranno da usarsi tegole similari; è ammessa la realizzazione di una strada od accesso veicolare se non asfaltato e di larghezza non superiore a ml 2,50.  
Sono ammesse le recinzioni ai sensi dell'art. 2.3.5..

Quanto alla dotazione di opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi nel territorio agricolo, si rimanda all'art. 5.1.3. seguente, con specifico richiamo alla lettera c) ove si espongono le condizioni per il rilascio di concessione ove mancano alcune opere di urbanizzazione.

## **TITOLO IV° - VINCOLI**

### **Art. 4.0.1. - Generalità**

Per vincoli si intendono le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio, per necessità di tutela geologica, di salvaguardia di valori storico-ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative; e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.

## **CAPO 1° - VINCOLI IDRO-GEOLOGICI**

### **Art. 4.1.1. - Natura dei vincoli e compatibilità ambientale**

Il P.R.G.C. individua le porzioni di territorio in cui, per ragioni di instabilità dei versanti, di squilibrio nel regime delle acque, di negatività delle caratteristiche geotecniche dei terreni, gli interventi devono essere assoggettati a vincoli specifici.

A ciascuno di tali vincoli corrisponde una diversa classe di edificabilità, così come identificate nelle indagini geologico-tecniche predisposte a supporto del Piano Regolatore e di seguito riportate (artt. 4.1.2., 4.1.3., 4.1.4., 4.1.5).

La presenza o l'assenza di tali vincoli su di una porzione di territorio non esime comunque i soggetti attuatori degli interventi edilizi di adeguare gli interventi stessi alle reali condizioni del suolo, anche attraverso provvedimenti non cartograficamente espressi o specificatamente normati.

### **Art. 4.1.2. - Classe 1**

*Territori nei quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.*

#### **Ambito geomorfologico**

Fanno parte della classe 1 le aree pianeggianti o moderatamente acclivi, caratterizzate da buone condizioni di stabilità, non soggette a dinamica idrica, con terreni contraddistinti da buoni requisiti geotecnici.

Nel territorio di Zumaglia non sono state individuate porzioni di territorio di superficie significativa attribuibili alla Classe 1. Gran parte del territorio è infatti collinare o montuoso e le aree pianeggianti, che interessano essenzialmente il fondovalle del torrente Chiebbia, sono generalmente soggette agli effetti della dinamica idrica del corso d'acqua.

### **Art. 4.1.3. - Classe 2**

*Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.*

#### **Ambito geomorfologico**

Zone caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone, non soggette a fenomeni di dinamica idrica.

#### **Interventi ammessi**

L'edificazione è in genere attuabile senza l'adozione di particolari interventi costruttivi, fatte salve le zone prospicienti a rotture di pendenza o gli orli di scarpata, ove la realizzazione di tagli del pendio o alterazioni nel deflusso delle acque meteoriche possono determinare situazioni di instabilità locale.

Le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici, realizzabili esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree vicine.

#### **Prescrizioni**

Le modificazioni del suolo e gli interventi edificativi comportanti scavi e riporti, sono subordinati all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica e geotecnica, comprendenti:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato ed analisi di stabilità dei versanti
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche
- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, al drenaggio delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

#### **Art. 4.1.4. - Classe 3**

*Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.*

#### **Classe 3a**

*Porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti.*

#### **Ambito geomorfologico**

Nella classe **3a** rientrano ampi settori montuosi e collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli: si tratta nella maggior parte dei casi di versanti che pur non essendo direttamente interessati da fenomeni di dissesto, sono caratterizzati da acclività elevata (>25°) e/o morfologia articolata.

Rientrano inoltre le aree di fondovalle potenzialmente soggette a dinamica idrica di moderata intensità da parte dei corsi d'acqua.

#### **Interventi ammessi**

**Nell'ambito di queste aree non sono consentite nuove edificazioni.** Sono vietati i movimenti terra che possano produrre effetti negativi sull'assetto geomorfologico dei luoghi e gli interventi che possano pregiudicare l'efficienza idraulica dei corsi d'acqua e delle linee di drenaggio.

Eventuali interventi comportanti movimenti terra e modificazioni morfologiche dovranno essere supportati da idonei studi di dettaglio in grado di verificarne la reale fattibilità.

Per gli edifici esistenti, dati in genere da abitazioni isolate o edifici rurali, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sono consentiti solo interventi che non aumentino il carico antropico, finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, piccoli ampliamenti, realizzazione di nuovi locali e recupero di preesistenti volumetrie.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione di edifici previsti per la conduzione delle attività agricole e le residenze rurali connesse alla gestione aziendale, in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi I.S. e in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipiente;
- la costruzione di autorimesse ed edifici per ricovero attrezzi;
- l'attuazione di opere di interesse pubblico non diversamente localizzabili, attinenti alla viabilità, alla produzione e il trasporto dell'energia, alle reti acquedottistiche e fognarie, agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi. Per le opere di interesse pubblico non diversamente localizzabili, si dovrà fare riferimento all'art. 31 della L.R. 56/77;
- le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua.
- gli interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti e le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica;
- le coltivazioni agricole;

- la realizzazione di piste forestali, percorsi naturalistici, strade di accesso, aree verdi, ecc.

### ***Prescrizioni***

La realizzazione degli interventi edificativi consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le modificazioni del suolo e gli interventi edificativi comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- verifica di stabilità dei versanti
- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

### **sottoclasse 3a1**

#### ***Ambito geomorfologico***

Comprende aree con condizioni fisiche molto sfavorevoli legate alle precarie condizioni di stabilità dei versanti e/o all'azione diretta dei corsi d'acqua o di valanghe.

Rientrano le aree interessate da frane non stabilizzate, pendii con precarie condizioni di stabilità, versanti molto acclivi, testate di impluvi ove possono verificarsi deflussi idrici concentrati con fenomeni erosivi.

Rientrano inoltre le zone direttamente interessate dalla dinamica dei corsi d'acqua, quali le aree esondabili e soggette a fenomeni di deposito ed erosione torrentizia.

Appartengono a questa classe anche le porzioni di territorio interessate da valanghe.

#### ***Interventi ammessi***

Nell'ambito di queste aree non sono consentiti nuovi insediamenti edilizi.

Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, senza aumento di carico antropico.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- l'attuazione di opere di interesse pubblico non diversamente localizzabili, attinenti alla viabilità, alla produzione e il trasporto dell'energia, alle reti acquedottistiche e fognarie, agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
- le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua.
- gli interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti e le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica;

- le coltivazioni agricole;
- la realizzazione di piste forestali, percorsi naturalistici, strade di accesso, aree verdi, ecc.

### ***Prescrizioni***

La realizzazione degli interventi edificativi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le modificazioni del suolo e gli interventi edificativi comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- verifica di stabilità dei versanti
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche
- esame idraulico dell'area esteso ad un intorno adeguato al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici
- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

### **Classe 3b**

*Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico*

In conformità con la circolare 7/lap e in relazione alla pericolosità rilevata, lungo il torrente Chiebbia è stata individuata un'area edificata attribuibile alla sottoclasse **3b2**.

### **Sottoclasse 3b2**

*A seguito dell'attuazione delle opere di riassetto morfologico e sistemazione idraulica sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti.*

*Le opere di riassetto dovranno essere di carattere pubblico ovvero sotto stretto controllo pubblico.*

**Si può ipotizzare che interventi di riassetto (opere pubbliche o di pubblico interesse, misure strutturali e non strutturali di cui al PAI) possano essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, purchè l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'ente pubblico, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione alla effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.**

*La realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. sarà possibile a seguito dell'accertamento della minimizzazione del rischio in presenza delle opere. Le opere saranno pubbliche e la manutenzione e la verifica sarà sotto stretta sorveglianza pubblica.*

**Ambito geomorfologico**

Nella classe 3b2 rientrano alcune aree potenzialmente soggette a fenomeni di dinamica dei corsi d'acqua di intensità moderata. In queste zone la realizzazione di adeguate opere idrauliche può minimizzare il grado di pericolosità.

**Interventi ammessi**

**Allo stato attuale**, in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica, in aggiunta a quanto ammesso per la classe 3a, per gli edifici esistenti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sono consentiti solo interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, piccoli ampliamenti, realizzazione di nuovi locali, recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc.

Detti interventi non devono comportare la creazione di unità immobiliari residenziali aggiuntive o cambiamenti di destinazione d'uso con incremento di carico antropico.

**Allo stato finale**, dopo la realizzazione di adeguate opere di riassetto e sistemazione idraulica, sarà possibile la realizzazione di nuovi edifici e insediamenti edilizi.

**Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi edilizi consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici. Le indagini dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche
- esame idraulico dell'area esteso ad un intorno adeguato al fine di definire l'incidenza dei manufatti sul deflusso delle acque superficiali;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- indicazione delle eventuali opere atte alla regimazione delle acque superficiali e allo smaltimento delle acque di infiltrazione.

**Art. 4.1.5. - Prescrizioni generali**

**Le prescrizioni sotto indicate sono l'esatta riproposizione di quanto riportato ai punti 8.5, 8.6, 8.7 e 8.8 dell'Allegato 1/a geo Relazione Geologica.**

**8.5 N. d. A. del PAI*****Estratto Art. 9 - Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico***

Le aree interessate da fenomeni di dissesto per la parte collinare e montana del bacino sono classificate come segue, in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici:

**frane:**

- Fa, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata),
- Fq, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata),
- Fs, aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata),

**esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:**

- Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,
- Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,
- Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata,



Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree **Fa** sono esclusivamente consentiti:

- - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- - gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- - le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- - le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Nelle aree **Fq**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- - gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume; - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;
- - gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purchè consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle alinee successive;
- - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle aree **Fs** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree **Ee** sono esclusivamente consentiti:

- - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457 (*testo unico 380 edilizia*);
- - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la

normativa di tutela;

- - i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- - le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- - l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle aree **Eb**, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

- - gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;
- - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- - il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quando esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

Nelle aree **Em** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

## **8.6 Prescrizioni generali**

- Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- l'edificazione in aree prossime a corsi d'acqua, potenzialmente coinvolgibili nella dinamica idrica, dovrà essere preceduta da verifiche idrauliche tese ad accertare il corretto dimensionamento delle sezioni idrauliche naturali ed artificiali localmente esistenti o, in alternativa, a fornire il corretto dimensionamento delle stesse che andranno adeguate prima della realizzazione degli interventi edilizi;
- dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, pubblici e privati;
- nelle zone di fondovalle, in aree soggette ad oscillazioni della falda freatica prossime al piano campagna, dovrà essere evitata la realizzazione di vani interrati;
- non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scotolari anche di ampia sezione;

- è vietata l'edificazione sopra i corsi d'acqua tombinati;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari;
- lungo i corsi d'acqua arginati e interessati da opere idrauliche deve essere possibilmente garantita la percorribilità veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- la possibilità di realizzare recinzioni in prossimità dei corsi d'acqua deve essere verificata in base alla locale situazione idraulica, evitando che queste non vadano ad interferire con il deflusso idrico.

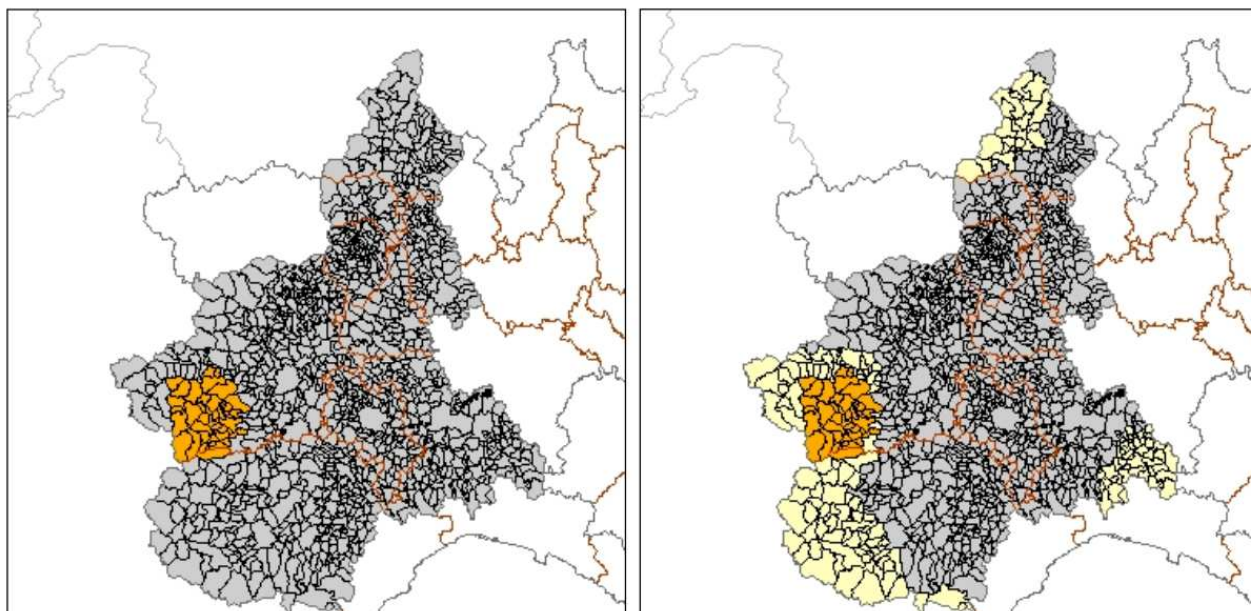
Si raccomanda la scrupolosa osservanza del **D.M. 11.3.88** "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e del **D.M. 14.01.2008** "Nuove norme tecniche per le costruzioni", ricordando che tali norme "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica";

Si evidenzia che in ogni caso per i corsi d'acqua pubblici occorre fare riferimento alle prescrizioni del **Regio Decreto 25 luglio 1904**, n. 523, Capo VII, che indicano una fascia inedificabile della profondità di 10 m.

## 8.7 Caratteristiche sismiche locali

La nuova classificazione sismica del territorio italiano, adottata con Ordinanza del Dipartimento della Protezione Civile n. 3274 del 20/03/2003, prevede che il comune di Zumaglia sia classificato in **Zona 4**, mentre nella vecchia classificazione non rientrava in alcuna categoria.

### Classificazione sismica del territorio nazionale



Vecchia classificazione



Classificazione 2003



Tutte le opere di competenza regionale individuate nell'All. B della D.G.R. 23 dicembre 2003, n. 64-11402, dovranno essere progettate tenendo conto della normativa sismica e s.m.i. li relativo studio geologico e geotecnico dovrà consentire di classificare i terreni ai sensi del D.M. 14/01/2008.

### ***8.8 Attività estrattiva (cave)***

La compatibilità delle attività estrattive è strettamente vincolata alla situazione geologica locale; pertanto gli interventi di scavo e di recupero delle aree oggetto di coltivazione devono essere attuati in modo da non determinare situazioni peggiorative dell'assetto geomorfologico, idraulico ed idrogeologico. Inoltre il recupero deve prevedere un adeguato inserimento paesaggistico ed ambientale delle superfici cavate. L'attività estrattiva è normata dalla L.R. 22/11/78 n.69 e dalla L.R. 4/9/1979 n. 57.

#### **Art. 4.1.6. - Opere e interventi particolari in aree vincolate**

##### a) - opere stradali

i progetti di ampliamento o di nuove opere stradali devono essere preceduti da studio geologico sull'area circostante, corredati da relazione geologica-tecnica dettagliata realizzati con opportune opere di sostegno o di protezione dei fronti di scavo e di riporto e di smaltimento delle acque raccolte.

## **CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI**

### **Art. 4.2.1. - Aree di valore ambientale e paesaggistico (V1)**

Si tratta di parti del territorio con particolare pregio ambientale e paesistico; nell'ambito delle aree così classificate sono vietate le nuove costruzioni, le modificazioni d'uso del suolo di cui all'art. 2.3.2., le nuove recinzioni a carattere fisso (sono invece ammesse le delimitazioni temporanee di aree utilizzate per colture agricole di particolare pregio, a scopi di sicurezza o di tutela della produzione, da effettuarsi tuttavia con tipi e materiali coerenti con l'ambiente ed il paesaggio) e ogni nuovo altro manufatto, salvo le opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete.

I muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria, mentre eventuali sostituzioni dovranno avvenire con il reimpiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

Per gli eventuali edifici esistenti sono annessi interventi di manutenzione ordinaria (M0) e straordinaria (MS) ed il restauro e risanamento conservativo (RC).

### **Art. 4.2.2. - Parchi privati di valore ambientale (V2)**

Nell'ambito delle aree così classificate sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 3.2.2. delle aree edificate residenziali (escluse le operazioni di demolizione e ricostruzione, nonché quelle di ristrutturazione urbanistica); mentre per le alberature esistenti è fatto divieto di procedere all'abbattimento se non in casi specifici, previa autorizzazione comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 12 e dell'art. 15 della L.R. 4/9/79 n° 57, della L.R. 56/77, e della L.R. 20/89 e s.m. ed i., e previo impegno di sostituzione delle alberature abbattute con analoghe essenze.

### **Art. 4.2.3. - Area attrezzata Brich di Zumaglia e Mont Prevé - area a rischio archeologico**

Si tratta di un'area protetta a gestione locale disciplinata dalla L.R. 29 giugno 2009, n. 19. In essa vengono indicate le finalità di tutela, di promozione, di fruizione e di valorizzazione, nonché le norme di salvaguardia da applicare all'intero territorio in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna.

Pertanto si richiamano le norme specifiche di cui alla L.R. 19/2009. In deroga a quanto indicato al precedente art. 2.3.5., nello spirito di tutela, di promozione, di fruizione e di valorizzazione dell'area, è possibile la realizzazione di recinzioni in legno del tipo tradizionale a staccionata di altezza massima di mt. 1,20.

Se, per motivi di sicurezza ben dichiarati, e limitatamente ai lotti di pertinenza dei fabbricati, l'altezza dovesse essere maggiore, questa non potrà comunque superare la quota di ml 1,80; potrà prevedere una rete metallica in ferro poggiante su plinti di fondazione non emergenti dal terreno e dovrà essere dotata di siepi costituite da specie autoctone sempreverdi.

Inoltre è consentita la manutenzione straordinaria della viabilità esistente, la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali oltre alla posa di strutture di arredo urbano (in legno, pietra o ferro) nell'ambito di una previsione complessiva di intervento autorizzata dagli

**Enti di competenza purchè gli interventi siano coerenti con quanto previsto dal Piano di Intervento approvato con D.G.R. n. 60-3581 del 2 agosto 2006.**

**Infine, la manutenzione, l'abbattimento ed il reimpianto di essenze arboree dovranno essere autorizzati dagli Enti preposti (in particolare Corpo Forestale dello Stato).**

**Nel caso di interventi che prevedano modifiche al sedime attuale ed opere di scavo occorre che i progetti vengano trasmessi anche alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, per l'emissione del parere di competenza.**

#### **Art. 4.2.4. - Edifici, manufatti, strutture viarie di valore culturale ed ambientale**

Gli edifici dotati di valore documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetrie del P.R.G. vengono individuati in quanto beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 (art. 3.2.1. delle Norme di Attuazione); nonché gli edifici di interesse storico-artistico compresi negli elenchi di cui alla Legge 1089/39 e D. Lgs. 42/2004, possono essere oggetto solo di restauro conservativo rigoroso (RC1) e risanamento conservativo (RC2) subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di competenza.

I manufatti infrastrutturali e le strutture viarie di valore storico potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria (MO) con l'interdizione della rimozione e della sostituzione dei materiali che possano modificare lo stato dei luoghi.

## **CAPO 3° - VINCOLI LEGALI**

### **Art. 4.3.1. - Richiamo alle leggi vigenti**

Vengono denominati vincoli legali quelli derivanti da specifiche disposizioni di leggi vigenti; eventuali loro modificazioni o integrazioni comporteranno l'automatica modifica a quanto qui previsto, senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G. .

Per tutti gli interventi sotto elencati occorre altresì seguire la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico, ai sensi del D. Lgs. 163/2006, artt. 95-96.

### **Art. 4.3.2. - Zona di rispetto cimiteriale**

**Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 28 della L. 166/2002 e le disposizioni dell'art. 27, comma 5, 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater e 6 quinquies della L.R. 56/77 e s.m.i..**

Potranno essere rilasciate autorizzazioni stagionali per serre di tipo leggero (in vetro e struttura metallica) per i soli soggetti di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge n° 10/77; le a ree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di zona.

### **Art. 4.3.3. - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali**

Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali, gli interventi rientranti nella fascia di rispetto possono essere di ordinaria manutenzione (MO) e straordinaria manutenzione (MS), di restauro e risanamento conservativo (RC) nonché di ristrutturazione edilizia di tipo RE1 purché, in tale ultimo caso, i modesti ampliamenti ammessi avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada e sempre nel rispetto di quanto previsto all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiama il precedente art. 2.3.5., con la precisazione che lungo le strade statali o provinciali occorre presentare al comune, prima del rilascio dei titoli abitativi concessione per gli eventuali interventi ammessi, il nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

### **Art. 4.3.4. - Fasce di rispetto di elettrodotti di A.T.**

In applicazione della Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 e del D.P.C.M. dell'8 luglio 2003 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T, dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del permesso di costruire.

### **Art. 4.3.5. - Fascia di rispetto dei gasdotti**

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del permesso di costruire

#### **Art. 4.3.6. - Fascia di rispetto di impianti fissi di telefonia mobile**

Gli impianti fissi di telefonia mobile devono essere realizzati adottando le migliori tecnologie disponibili volte a conseguire la minimizzazione della produzione di valori di campo elettromagnetico, ai fini della tutela della salute pubblica (art. 4 comma 1 del D.M. 381/1998).

L'installazione degli impianti è consentita a condizione che:

- siano adottate idonee soluzioni di mimetizzazione;
- sia verificato l'inserimento degli stessi nel rispetto del contesto ambientale e architettonico;
- siano collocati alla sommità degli edifici, che la struttura di sostegno sia a palo e non a traliccio, e che sia posizionata sul lato prospiciente il cortile;
- le antenne siano raggruppate contro il palo di sostegno con un ingombro complessivo non superiore, di norma, a 50 cm di diametro e siano posizionate sulla sommità del palo, mentre le eventuali parabole siano posizionate nelle parte bassa del palo;
- l'impianto nel suo complesso non sporga dal colmo o da altri corpi edilizi esistenti, di norma, più di m 4,50. Il palo, se non diversamente mascherato, dovrà essere tinteggiato in grigio scuro opaco.
- negli edifici di cui alla Legge 1089/39 e s.m.i. l'installazione di detti impianti è, inoltre, subordinata al parere favorevole della Sovrintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

#### **Art. 4.3.7. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua**

Si richiamano le norme di cui al R.D. n. 523 del 25 luglio 1904 ed all'art. 29 della L.R. n°56/77 e s.m. ed i., la cui validità va intesa anche per i corsi d'acqua per i quali la fascia non è stata graficamente precisata nella planimetria dei vincoli idrogeologici, esclusi i piccoli fossi irrigui.

Tali norme non si applicano negli abitati esistenti se difesi da adeguate opere di protezione.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto, si richiama quanto previsto al 1° comma dell'art. 4.3.3.

#### **Art. 4.3.8. - Fasce di rispetto dei pozzi, sorgenti e captazioni dell'acquedotto**

Nelle fasce di rispetto circostanti tali impianti valgono le disposizioni di cui al Regolamento Regionale 11 dicembre 2006 n° 15/R recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000 n°61)", nonchè del D.C.R. n° 117-10731 del 13.03.2007 "Piano di Tutela delle acque".

La cartografia individua le opere di presa, i serbatoi di accumulo idrico, le sorgenti e i pozzi esistenti. Nei confronti di tali infrastrutture vengono individuate le fasce di rispetto.

Indipendentemente da quanto evidenziato cartograficamente si fa presente che dovrà essere rispettato un arretramento nella misura non inferiore a ml 200 nei confronti dei punti di captazione delle acque destinate al consumo umano (di cui alla legislazione in vigore).

#### **Art. 4.3.9. - Fasce di rispetto dei depuratori**

Le fasce di rispetto intorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, non sono edificabili, fatta eccezione per le sole attrezzature connesse agli impianti stessi. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia.



Con riferimento alle disposizioni "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2 lett. b), d) ed e), della legge 10.5.1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" si prescrive per gli impianti di depurazione una fascia di rispetto di larghezza non inferiore a m. 100. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi, quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

## **TITOLO V° - ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 5.0.1. - Generalità**

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante intervento edilizio diretto attraverso strumento urbanistico esecutivo. Il piano definisce le zone nelle quali sono ammessi gli interventi di cui sopra. Ove non definite dal piano, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono delimitate in sede di programmazione, senza che queste costituiscano variante al piano, ai sensi dell'art. 17 e) della L.U.R. Ferme restando le necessarie autorizzazioni di natura sanitaria e ambientale, sono soggetti all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo l'installazione o la modifica di torri, tralicci, pali ed ogni altra opera edilizia connessa alla realizzazione di impianti fissi di telefonia mobile (o impianti radio-ricetrasmittenti di telefonia mobile) e ripetitori per servizi di radio-telecomunicazione.

## **CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art 5.1.1. - Strumenti urbanistici esecutivi**

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono, di norma, i seguenti:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38, 39, 40 della L.R. 56/77;
- b) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 della L.R. 56/77;
- c) Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.), o Concessione Convenzionata, laddove opportuno, ai sensi dell'art. 49 3° comma L.R. 56/77 e s.m. ed i. con i contenuti, i tempi, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 44 della L.R. 56/77;
- d) Piano di Recupero (P. di R.) ai sensi e con i contenuti di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli appositi articoli della L.R. 56/77 e successive modificazioni;
- e) Piano delle Aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) formato ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71 (ove necessario, a giudizio del Comune).

Nei casi previsti agli articoli sopra citati i Piani Esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77, nella quale la cessione gratuita di aree SP all'interno del Piano Esecutivo, può essere sostituita, esclusa la quota per i parcheggi pubblici e a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove, tra quelle già indicate dal P.R.G., oppure la sua monetizzazione.

Tale sostituzione è esclusa per i casi in cui le aree SP sono individuate cartograficamente entro il perimetro del piano esecutivo, con l'avvertenza che per esse la indicazione grafica non è prescrittiva; pertanto tali aree SP potranno, nel piano esecutivo, assumere forma e localizzazione diversa, ma sempre nel rispetto degli standards di legge ed entro il perimetro del piano esecutivo.

Si richiama inoltre la facoltà prevista all'art. 46 della stessa legge relativa ai "Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia - esproprio ed urbanizzazione degli immobili espropriati": tali comparti sono individuabili in sede di formazione del P.P.A. (ove formato).

Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a strumento urbanistico esecutivo sono individuate nelle planimetrie del P.R.G., in base ai criteri contenuti nelle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente.

#### **Art. 5.1.2. - Intervento edilizio diretto**

Per intervento edilizio diretto s'intende il caso in cui si può procedere anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo, con le seguenti modalità (art. 10 D. Lgs. n° 378/2001):

- senza titolo abilitativo per gli interventi di ordinaria manutenzione, di eliminazione delle barriere architettoniche e delle opere temporanee per attività di ricerca geognostica nel sottosuolo fuori dall'abitato, del centro edificato;
- con preventivo rilascio di permesso di costruzione, oppure con denuncia di inizio di attività, nei casi di nuova costruzione, o di ristrutturazione urbanistica, o di ristrutturazione edilizia; oppure stabiliti con specifica legge regionale.

#### **Art. 5.1.3. - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata**

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'art. 51 della L.R. 56/77.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere, aventi titolo per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c) impianti di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico (o con interventi realizzati nel rispetto delle specifiche normative sanitarie di riferimento);
- d) impianto di approvvigionamento di energia elettrica;
- e) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario principale.

## **Scheda n. 1 -**

### A.1. - Via Bona.

Edificio in area di completamento, indicato con il simbolo ▲.

Trattandosi di edificio posto all'interno della fascia di rispetto prevista per i pozzi e le sorgenti, è ammesso un limitato ampliamento planimetrico atto a riorganizzare le preesistenze edilizie che insistono sull'area (bassi fabbricati), anche in estensione dell'edificio principale esistente.

Inoltre, è ammessa per il recupero a fini abitativi, la sopraelevazione del manto di copertura del corpo più basso, fino al raggiungimento della quota di colmo del corpo più alto.

Per il rispetto del parametro edilizio relativo alla Distanza dal confine (Dc) questa potrà essere nulla a condizione che ci sia l'accordo scritto tra confinanti.

### A.2. - Strada Comunale Case Sparse.

Edificio in area di completamento, indicato con il simbolo ▲.

Trattandosi di un'area inserita in un contesto già edificato, è ammessa la nuova costruzione a condizione che venga allegata - al permesso di costruire - una relazione idro-geologica che dimostri l'assenza di falde o sorgenti sotterranee nell'ambito di intervento.

Per il rispetto dei parametri edilizi si rimanda all'art. 3.2.3. - Aree di completamento (AC).

### A.3. - Strada Comunale Case Sparse.

Edificio in area produttiva, indicato con il simbolo ▲.

Trattandosi di un'area produttiva esistente, è ammesso il suo ampliamento a condizione che la struttura edilizia realizzata per il solo ricovero di automezzi legati all'attività stessa sia di tipo leggero, aperto su tre lati, e che rispetti le seguenti prescrizioni:

- il colmo del tetto della nuova costruzione sia parallelo al lato più lungo dell'edificio principale (con esclusione perciò dei prefabbricati in lamiera od in calcestruzzo o altri materiali incompatibili con l'ambiente) e la raccolta delle acque meteoriche deve avvenire all'interno dell'area di proprietà;

- trattandosi di costruzione addossata ad un edificio esistente, le forme ed i materiali da adottare siano coerenti con esso e con il contesto;

I parametri da rispettare sono i seguenti:

H : altezza massima alla gronda	=	ml. 2,50
Dc : distanza minima dai confini	=	ml. 3 o nulla, salvo accordo scritto tra confinanti per costruzione in aderenza su confine
D : visuale libera minima	=	ml. 3

**Scheda n. 2** - Edificio in area edificata, indicato con il simbolo ■ .

Trattandosi di un edificio interessato da precedenti interventi di manutenzione straordinaria, per recuperare un vuoto urbano e completare una cortina edilizia, è ammesso il suo ampliamento planimetrico in aderenza all'edificio esistente e nel rispetto dei fili attuali di ingombro.

L'intervento è subordinato all'accordo scritto tra confinanti, da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

In caso di demolizione e ricostruzione l'altezza massima non potrà superare i 7,50 mt.

**Scheda n. 3** - Aree edificate con precedente destinazione a PEEP, indicate con il simbolo ★ .

Nel rispetto delle norme di attuazione relative al Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), così come integrate con le 5 varianti successive, non possono essere ammessi incrementi volumetrici o modifiche prospettive che compromettano l'unitarietà architettonica dell'intero insediamento.

**Scheda n. 4** - Aree di espansione, indicate con strumento urbanistico esecutivo PEC \*  
ed aree agricole indicate con il simbolo √ .

Gli interventi in oggetto sono stati ulteriormente normati con l'Allegato Tecnico 2 - Prescrizioni per il risparmio energetico e la salvaguardia dell'ambiente, a cui si rimanda.

Inoltre, in merito alla previsione nella zona ad ovest della Strada Comunale Case Sparse, si evidenzia che è in fase di stesura - da parte di Cordar S.p.a. - il progetto definitivo (con successivi adempimenti di legge) relativo alla realizzazione del tratto di rete fognaria a cui gli edifici, in futuro costruiti, dovranno allacciarsi.

Infine, la realizzazione della viabilità di accesso al lotto di espansione denominato "Lotto 1" è normata come segue:

- se l'intervento edilizio di espansione risulta integrativo all'area edificata della stessa proprietà, la viabilità verrà realizzata internamente all'area (con accordo privato);
- se dovesse procedersi - da parte della proprietà - all'alienazione del "Lotto 1", la parte venditrice dovrà contestualmente provvedere (attraverso un accordo scritto e registrato) alla cessione di una porzione di terreno di larghezza non inferiore a mt. 3,00 e non superiore a mt. 5,00 atta a garantire la creazione di un accesso autonomo.

Nelle aree agricole contrassegnate con il simbolo √ dovrà essere mantenuta la destinazione d'uso prevista dall'art. 3.5.3., con il divieto a realizzare costruzioni accessorie; tali aree infatti, mantenendo la loro caratteristica ambientale naturale, si configurano come "filtro verde" nei confronti di nuovi insediamenti.

## ALLEGATO TECNICO 1

---

### INDICAZIONI PROGETTUALI

#### Nuove costruzioni residenziali in territorio extraurbano, interventi nei nuclei di antica formazione e nel centro storico.

Le zone extraurbane del territorio comunale, quelle cioè poste fuori dal perimetro del centro abitato e dai nuclei di antica formazione, sono caratterizzate dall'estrema eterogeneità tipologica degli edifici realizzati a partire dagli anni Cinquanta del secolo scorso.

La sostituzione degli schemi tradizionali con l'utilizzo di nuovi materiali e di soluzioni architettoniche moderne ha determinato un panorama edilizio disomogeneo: la presenza di costruzioni isolate, segnate da forme e da tecnologie non in linea con quelle vicine, incide profondamente sulla qualità stessa del paesaggio.

Per tornare a godere delle bellezze naturali, occorre allora ricondurre entro certi limiti le scelte progettuali possibili.

Le indicazioni tipologiche da prevedere sono importanti per il recupero delle tipologie tradizionali e dunque da seguire anche negli interventi di restauro e manutenzione straordinaria all'interno dei nuclei di antica formazione e del centro storico.

Di seguito vengono quindi schematizzate le "pratiche" di buona architettura a cui fare riferimento (richiamando alcuni elementi da non riproporre).



## Tipologie di sviluppo planimetrico e composizione prospetti.

### ☞ Elementi in contrasto non coerenti:

- urbanizzazioni in eccessivo contrasto con gli assetti territoriali esistenti;
- planimetrie degli edifici molto elaborate;
- alterazioni delle quote naturali del terreno e riporti artificiali di terra;
- eccessive sovrapposizioni di volumi e livelli;
- moltiplicazione degli accessi dall'esterno ed inserimento sia di ascensori esterni che di scale esterne con tipologie differenti dalle tradizionali.

### ☞ Elementi coerenti:

- planimetrie lineari, con maniche degli edifici di larghezza simile a quelle tradizionali;
- reinterpretazione delle tipologie storicizzate secondo le moderne esigenze abitative;
- moderato numero di accessi esterni;
- volumi accessori (bassi fabbricati) coerenti con il fabbricato principale;
- rampe (per l'accesso ai piani interrati) non troppo ripide.

## 1. Tipologie di facciata.

### ☞ Elementi contrastanti non coerenti:

- facciate articolate, con numerose scansioni compositive;
- aperture di differenti tipologie sulle stesse facciate;
- zoccolature e rivestimenti realizzati con tinteggiatura o con materiale lapideo ad imitazione dell'opus incertum;
- zoccolature e rivestimenti in clinker, grès, o altri materiali non tradizionali.

### ☞ Elementi coerenti:

- chiusura di archi o finestre con vetrate posizionate a filo interno dei pilastri;
- tamponamento delle campate con grigliati in laterizio arretrati al filo interno della facciata;
- tamponamento delle campate con muratura piena rientrante sul filo interno delle campate.

## 2. Tipologie di murature.

### ☞ Elementi coerenti:

- muratura portante in laterizio, o pietra mista a laterizio legata con calce idraulica naturale;
- muratura portante in blocchi di laterizio alveolare legati malta a base di calce idraulica;
- muratura di tamponamento in mattoni forati con cassavuota isolata;
- nuovi materiali per il contenimento energetico.

### 3. Tipologie di orizzontamenti.

☞ Elementi coerenti:

- solai con profilati metallici e legno, laterizio e riempimenti alleggeriti;
- volte (a botte, padiglione, vela) realizzate in laterizio e malta di calce idraulica;
- solai lignei.

#### 4. Tipologie di coperture.

##### ☞ Elementi contrastanti non coerenti:

- falde di copertura non rettilinee;
- pendenze eccessive delle falde (oltre il 45%);
- colmo posto lungo l'asse trasversale;
- sbalzi delle solette in cemento armato;
- manti di copertura eterogenei: lamiera, grès, coppi multicolori, tegole canadesi;
- comignoli in elementi prefabbricati in cemento, in forme elaborate e decontestualizzate;
- gronde, pluviali e falde in pvc o acciaio zincato.

##### ☞ Elementi coerenti:

- orditura alla piemontese, realizzata preferibilmente in essenze locali (abete, larice, castagno o rovere);
- solette in cemento armato con passafuori in legno;
- coperture a due falde con testa di padiglioni in caso di edifici ad angolo, e con pendenza fra il 30% ed il 45%;
- comignoli in laterizio rustico o intonacato con forme semplici;
- pannelli sottotegola a parziale sostituzione dell'orditura secondaria;
- posizionamento di pannelli solari;
- posizionamento di pannelli fotovoltaici;
- faldaleria in rame o acciaio preverniciato.

## 5. Tipologie di abbaini e lucernari.

### ☞ Elementi contrastanti non coerenti:

- abbaini dalle dimensioni eccessive e morfologicamente in contrasto con le tipologie tradizionali, realizzati con tamponamenti in materiali diversi dalla muratura intonacata o dal legno, con falde di copertura arcuate;
- lucernari di dimensioni superiori a 1,2 mq. (con larghezza superiore a 80 cm.), non a raso falda, e con superficie complessiva superiore al 20% di quella della copertura.

### ☞ Elementi coerenti:

- abbaini ricavati nelle falde del tetto, allineati con le sottostanti aperture, in continuità con il cornicione e con larghezza massima sul fronte di metri 1,80;
- abbaini dalle forme semplici e proporzionate, con tamponamenti laterali in muratura intonacata od in legno;
- lucernari a raso falda dalle dimensioni contenute attentamente localizzati, con superficie singola non superiore a 1,2 mq., larghezza massima inferiore a 80 cm. e con superficie inferiore al 20% di quella della copertura.

## 6. Tipologie di camini.

### ☞ Elementi contrastanti non coerenti:

- camini dalle forme elaborate, in contrasto con le tipologie tradizionali;
- camini prefabbricati in cemento, in acciaio o altri materiali diversi dalla muratura rustica o intonacata.

### ☞ Elementi coerenti:

- camini singoli o a blocchi in muratura laterizia rustica o intonacata, realizzati secondo le tipologie tradizionali.

## 7. Tipologie di aperture e serramenti.

### ☞ Elementi contrastanti non coerenti:

- finestre e persiane in alluminio, acciaio, pvc, legno, con partizioni asimmetriche, posizionate a filo dei prospetti esterni;
- scuri a veneziana in legno, metallo e pvc, in legno ad ante cieche con decori ritagliati;
- tinteggiature dai colori accesi;
- inferriate con geometrie elaborate ed in contrasto con quelle tradizionali.

### ☞ Elementi coerenti:

- portoni e portoncini realizzati con essenze lignee locali o comunque della stessa specie, e dalle forme lineari;
- finestre o portefinestre in legno, tinteggiate con colori tenui ed arretrate rispetto al filo esterno dei prospetti;
- persiane e scuri interni in legno;
- inferriate in ferro lavorato a profili tondi e quadrati;
- sopraluce di forma rettangolare o circolare, chiuso da inferriata metallica, sui portoncini di ingresso;
- portoni carrai in legno ad ante cieche, oppure cancellate in ferro lavorato con motivi lineari.



## 8. Tipologie di balconi e ringhiere.

### ☞ Elementi contrastanti non coerenti:

- balconi e ballatoi con sbalzi superiori ai 110 cm.;
- solette in c.a. a sbalzo;
- modiglioni in opera o prefabbricati in c.a.;
- parapetti (anche parziali) in muratura;
- ringhiere in alluminio, pvc, vetro o altri materiali diversi da ferro o legno, con forme elaborate;
- balaustre in opera o prefabbricate in c.a..

### ☞ Elementi coerenti:

- balconi e ballatoi in tavolati lignei poggianti su mensole in legno;
- balconi e ballatoi realizzati con profilati metallici e voltini in laterizio;
- modiglioni sagomati in pietra anche lavorati o mensole in ferro lavorato;
- ringhiere in ferro o in legno locale;
- ringhiere con disegni semplici (tipo schema della semplice "piemontesina"), tondini verticali e piattine orizzontali in ferro inchiodati o saldati.

## 9. Tipologie di finiture e tinteggiature.

### ☞ Elementi contrastanti non coerenti:

- zoccolature e rivestimenti in pietra posate ad “opus incertum” o realizzate con piastrelle e tessere in grès o clinker e di qualsiasi altro materiale in contrasto tipologico;
- rivestimenti in piastrelle e tessere in grès o clinker e di qualsiasi altro materiale in contrasto tipologico;
- davanzali, cornici, zoccolature realizzate con materiali diversi dalla pietra, dalla muratura e dal legno;
- mantenimento di piccole porzioni di vecchie murature in pietra o laterizio localizzate disorganicamente sulle facciate.

### ☞ Elementi coerenti:

- murature intonacate con stabiliture a granulometria medio fine;
- laterizio faccia a vista;
- intonaci naturali a base di calce idraulica e sabbia;
- tinte a base di calce, silicati di potassio, silossanici, acriliche, a base di polveri di quarzo;
- cornici ed elementi decorativi in laterizio o intonaco;
- davanzali in pietra, muratura, legno.

## 10. Tipologie per elementi pertinenziali.

Per elementi pertinenziali si intendono pavimentazioni private e pubbliche, murature di contenimento, recinzioni, arredo urbano, pozzi, fontane, essenze arboree.

### ☞ Elementi contrastanti non coerenti:

- elementi di arredo fortemente contrastanti per morfologia e coloritura;
- pavimentazioni in autobloccanti con colori e forme disomogenee e di colori vivaci, od in cemento o asfalto;
- recinzioni metalliche con forme elaborate.

### ☞ Elementi coerenti:

- pavimentazioni permeabili tipologicamente compatibili: lastre di pietra, porfido, sienite, autobloccanti;
- murature intonacate con stabiliture a granulometria medio fine;
- muri di confine in muratura intonacata conclusi con lose o coppi;
- recinzioni metalliche con cordoli continui anche in laterizio faccia a vista o intonacati;
- dissuasori in pietra, ferro lavorato, anche per protezione di spigoli e stipiti dei fabbricati;
- siepi con essenze caratteristiche (biancospino, pruno, vite vergine, ecc.) oppure sempreverdi (bosso, lauro, ecc.);
- essenze verdi autoctone.

## ALLEGATO TECNICO 2

---

### **PRESCRIZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO E LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE**

#### Nuove costruzioni residenziali in territorio extraurbano, interventi nei nuclei di antica formazione e nel centro storico.

Le modificazioni climatiche che colpiscono anche i nostri paesi non consentono ulteriori ritardi nell'adottare giusti "accorgimenti" per una corretta progettazione dei nuovi edifici ma anche per un corretto utilizzo degli stessi negli edifici esistenti.

Tale progettazione dovrà essere riferita all'uso di tecnologie, materiali, soluzioni abitative che rispettino l'ambiente e che consentano di ottenere notevoli risparmi energetici nelle zone extraurbane ed all'interno dei nuclei di antica formazione e del centro storico (e dunque sia per gli interventi di ristrutturazione e manutenzione degli edifici esistenti che per quelli di restauro e manutenzione straordinaria).

Pertanto, si riportano i principali elementi a cui fare riferimento per realizzare un'abitazione a basso consumo energetico, tenendo presente la continua evoluzione del mercato ed i diversi incentivi finanziari man mano individuati e proposti.

Infine, si rimanda alla normativa vigente sia in ambito nazionale che regionale; in particolare si richiama la L.R. n. 13 del 28 maggio 2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" ed alle successive disposizioni attuative.

#### ☞ Orientamento planimetrico degli edifici:

- individuazione dell'orientamento al fine di sfruttare la radiazione solare come fonte di calore per il riscaldamento invernale.

#### ☞ Installazione pannelli:

- installazione di pannelli solari termici e pannelli fotovoltaici il più possibile integrati nella struttura della copertura;
- posizionamento di pannelli in porticati a servizio del fabbricato principale.

☞ Coibentazione termica, acustica ed inerzia termica:

- esclusione, dal computo della volumetria edificabile, degli spessori delle pareti esterne e dei solai per la parte eccedente i 30 cm; l'esclusione è consentita da 30 a 55 cm per i muri di tamponamento e per il solaio di copertura; da 30 a 45 cm per i solai intermedi;
- installazione di schermi (fissi o mobili) sulle superfici vetrate non esposte a nord.

☞ Recupero acqua piovana:

- installazione di cisterne interratoe dotata di sistemi di separazione e convogliamento delle acque meteoriche da utilizzarsi a fini sanitari e per irrigazione esterna di prati ed orti.

☞ Uso razionale risorse idriche:

- installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile.

☞ Pavimentazioni esterne:

- utilizzo di asfalti ecologici;
- utilizzo di autobloccanti (del tipo grigliato erboso).