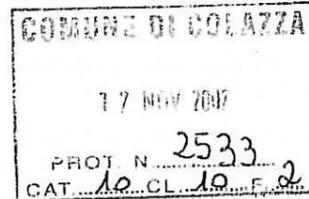




REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI COLAZZA



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE ANNO 2003

P.R.G.C. 1993 approvato con D.G.R. n°33-12633 del 31/10/1996  
Variante ai sensi L.R. 56/77 art.17 comma 8 D.C.C. n°11 del 28.07.1998  
Variante ai sensi L.R. 56/77 art.17 comma 8 D.C.C. n°19 del 21.09.1999

Progetto Preliminare adottato con Delibera Consiglio Comunale N°16 del 14-11-2003

Pubblicato all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi dal 03-12-2003 al 03-01-2004

Progetto Definitivo adottato con Delibera Consiglio Comunale N°.....del.....

APPROVATO CON DELIB. DELLA GIUNTA REGIONALE N°29-6492 DE 23.07.2007

PROGETTO DEFINITIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO DEFINITIVO



IL SINDACO

IL SEGRETARIO



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	3
PARTE PRIMA - ASPETTI GENERALI DEL PIANO .....	3
art.1.1 - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano.....	3
art.1.2 - Elaborati costituenti il Piano.....	4
art.1.3 - Funzione degli elaborati di Piano e delle Norme .....	5
art.1.4 - Sistemazione urbanistica.....	5
art.1.5 - Attività in corso, autorizzazioni temporanee ed interventi in deroga.....	6
TITOLO II - TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO - EDILIZIO.....	9
art.2.1 - Strumenti di attuazione del P.R.G.C. ....	9
art.2.2 - Permesso di costruire e D.I.A. ....	9
art.2.3 - Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi .....	12
art.2.4 - Varianti .....	14
art.2.5 - Ampliamento e sopraelevazione.....	15
art.2.6 - Nuova edificazione di immobili residenziali, produttivi, per accessori, agricoli.....	15
art.2.7 - Norme particolari per le aree e gli edifici interni al centro storico. ....	16
art.2.8 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.....	16
art.2.9 - Manutenzione ordinaria.....	17
art.2.10 - Manutenzione straordinaria.....	20
art.2.11 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo. ....	23
art.2.12 - Interventi di restauro .....	23
art.2.13 - Interventi di risanamento conservativo. ....	26
art.2.14 - Interventi di ristrutturazione edilizia.....	29
art.2.15 - Ristrutturazione edilizia di edifici pregevoli. ....	30
art.2.16 - Interventi edilizi di nuova costruzione. ....	32
art.2.17 - Accessori per la residenza.....	32
art.2.18 - Manufatti di varia natura: recinzioni, muri di contenimento.....	35
2.18.1 - Recinzioni.....	35
2.18.2 - Muri di contenimento .....	35
TITOLO III - USI DEL SUOLO.....	37
PARTE PRIMA - AREE PER GLI USI PUBBLICI.....	37
art.3.1 - Generalità.....	37
art.3.2 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale .....	37
3.2.1 - Negli insediamenti residenziali .....	37
3.2.2 - Negli insediamenti produttivi, direzionali.....	38
3.2.3 - Aree per attrezzature private di interesse pubblico.....	40
3.2.4 - Aree per impianti urbani.....	40
art.3.3 - Aree per la viabilità.....	40
PER QUANTO NON EVIDENZIATE E/O IN CONTRASTO VALGONO LE DISPOSIZIONI DEL CODICE DELLA STRADA.PARTE SECONDA - AREE PER GLI USI RESIDENZIALI .....	41
PARTE SECONDA - AREE PER GLI USI RESIDENZIALI .....	42
art.3.4 - Centro storico.....	42
3.4.1 - destinazioni.....	42
3.4.2 - interventi.....	42
art.3.5 - Aree residenziali consolidate .....	44
3.5.1 - destinazioni.....	44
3.5.2 - interventi e parametri.....	44
art.3.6 - Aree residenziali di completamento .....	47
3.6.1 - destinazioni.....	47
3.6.2 - interventi e parametri.....	47
3.6.3 - parametri .....	47
art.3.7 - Aree residenziali di espansione .....	48
3.7.1 - destinazioni.....	48



3.7.2 - parametri .....	48
3.7.3 - modalità di intervento .....	49
art.3.8 - Aree artigianali di completamento .....	50
3.8.1 - destinazioni .....	50
3.8.2 - parametri .....	50
3.8.3 - disposizioni particolari .....	50
<b>PARTE QUARTA - AREE PER GLI USI AGRICOLI .....</b>	<b>52</b>
art.3.9 - Suddivisione del territorio per indirizzi culturali .....	52
art.3.10 - Norme relative all'edificazione di impianti ed attrezzature agricole .....	53
<b>TITOLO IV - VINCOLI, TUTELE E NORMATIVA GEOLOGICA .....</b>	<b>55</b>
<b>PARTE PRIMA – VINCOLI E TUTELE .....</b>	<b>55</b>
art.4.1 - Tutela dell'assetto ambientale .....	55
art.4.2 - Aree di pregio naturale .....	55
art.4.3 - Zona di rispetto cimiteriale .....	56
art.4.4 - Fasce di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali .....	56
art.4.5 - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua e fascia di rispetto per le opere di presa .....	56
art.4.6 - Zonizzazione acustica .....	57
art.4.7 - Vincoli di salvaguardia ambientale .....	58
<b>PARTE SECONDA – NORMATIVA GEOLOGICA .....</b>	<b>59</b>
art.4.8 - Norme generali in materia geologica .....	59
art.4.9 - Zone di rispetto delle captazioni idropotabili .....	60
art.4.10 - Classe di idoneità I - pericolosità minima - edificabilità totale .....	62
art.4.11 - Classe di idoneità II - pericolosità media - edificabilità parziale .....	63
art.4.12 - Classe di idoneità IIIb2 - pericolosità elevata - edificabilità condizionata .....	66
art.4.13 - Classe di idoneità IIIa - pericolosità molto elevata - edificabilità nulla .....	71
<b>SCHEDE TECNICHE .....</b>	<b>76</b>



## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### PARTE PRIMA - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

#### art.1.1 - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano

La disciplina urbanistica della totalità del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche ed esprimono efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Le previsioni insediative della Variante Generale al PRGC del Comune sono riferite ad un arco temporale di 10 anni, e vengono integrate per effetto della "Variante anno 2003" secondo le indicazioni riportate nell'apposito capitolo della relazione illustrativa.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale o comunque subordinata al conseguimento di titolo amministrativo, deve essere compatibile con le presenti prescrizioni.

Al tal fine si intende per attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia l'esecuzione di opere edili, il mutamento strutturale delle destinazioni d'uso degli immobili, la utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo l'esercizio delle attività estrattive.

Le prescrizioni edilizie previste nel P.R.G.C. hanno generalmente durata indeterminata; il periodo di esecuzione delle opere d'urbanizzazione previste nelle convenzioni attuative dei piani particolareggiati esecutivi deve inderogabilmente durare al massimo dieci anni, pena la decadenza delle convenzioni medesime.

Ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art. 8, comma 4, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'Allegato A alla D.C.R. N°383-28587 del 5 ottobre 2004, così come definite dalle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale, all'art. 1.3, comma 1, lettera d) "prescrizioni" (integrate o modificate ex officio dalla delibera consiliare di



approvazione) sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali dei privati

#### art.1.2 - Elaborati costituenti il Piano

Il P.R.G.C., così come modificato ed integrato dalla "Variante anno 2003", è costituito dalle presenti norme tecniche di attuazione e dai seguenti elaborati:

a) Relazione illustrativa con allegati:

Allegato A Differenze tra la Variante 1993 e la Variante 2003 Zona Nord-Est (scala 1:5.000)

Allegato B Differenze tra la Variante 1993 e la Variante 2003 Zona Sud-Ovest (scala 1:5.000)

Allegato C Aree a Standard create o confermate nella Variante 2003

Allegato D Aree non sature create o confermate nella Variante 2003

b) Elaborati grafici di progetto:

Tav. 1 Rappresentazione sintetica del piano in rapporto agli strumenti urbanistici vigenti nei comuni contermini (scala 1:25.000)

Tav. 2 Uso del suolo e vincoli - inquadramento territorio comunale (1:5.000)

Tav. 3 Uso del suolo e vincoli - zona Nord-Est (scala 1:2.000)

Tav. 4 Uso del suolo e vincoli - zona Sud Ovest (scala 1:2.000)

Tav. 5 Tipi di intervento nel Centro Storico (scala 1:1.000)

Tav. 6 Addensamento commerciale storico rilevante (scala 1:1.000)

Tav. 7 Sovrapposizioni sintesi geologiche e previsioni urbanistiche (scala 1:5.000)

Tav. 8 Principali infrastrutture tecniche (scala 1:5.000)

Tav. 9 Principali infrastrutture tecniche Zona Nord-Est (scala 1:2.000)

Tav. 10 Principali infrastrutture tecniche Zona Sud-Ovest (scala 1:2.000)

c) Relazione geologico tecnica costituita da:

Tav. G Relazione geologica

Tav. G1 Carta geologico strutturale (scala 1:5.000)

Tav. G2 Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica torrentizia e del reticolato idrografico minore (scala 1:5.000)

Tav. G3 Carta geoidrologica

Tav. G4 Sezioni idrogeologiche di correlazione (scala 1:100/200/1000)

Tav. G5 Carta delle opere di difesa idraulica censite e dei corsi d'acqua demaniali (scala 1:5.000)

Tav. G6 Carta dell'acclività (scala 1:5.000)

Tav. G7 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni (scala 1:5.000)

Tav. G8 Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:5.000)



- Tav. G9 Carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica con ubicazione aree di nuovo intervento (scala 1 :5.000)
- All.1G Schede censimento opere idrauliche
- All.2G Schede rilevamento frane e attività sui corsi d'acqua
- All.3G Schede tecniche aree di nuovo intervento ai sensi l.r. 56/77 art. 14, comma 2, lettera b).

#### art.1.3 - Funzione degli elaborati di Piano e delle Norme

Gli elaborati del Piano contengono le previsioni urbanistiche con le seguenti specificazioni:

- a) gli elaborati grafici stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi ammessi, i vincoli di intervento e alcune modalità di attuazione.
- b) le norme di attuazione definiscono i contenuti degli interventi ammessi, degli usi del suolo, dei vincoli di intervento e precisano le modalità di attuazione e gestione del Piano.
- c) In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala inferiore: in caso di controversia interpretazione tra legende delle tavole e relazioni accompagnatoria le presenti norme, fanno le presenti N.T.A..
- d) l'applicazione delle presenti Norme di Attuazione ha, come riferimento puntuale per la determinazione dei tipi di intervento ammessi sui singoli edifici, quelli specificati cartograficamente dalle tavole del P.R.G.C.

Le norme di attuazione presenti sono divise in due sezioni:

- Normativa urbanistica
- Schede allegate

Le schede allegate costituiscono materiale interpretativo di alcuni aspetti delle norme.

#### art.1.4 - Sistemazione urbanistica.

L'istanza finalizzata ad ottenere il permesso alla esecuzione di opere di



trasformazione urbanistica ed edilizia, deve sempre avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio o al manufatto interessato dalle opere edilizie e comunque all'intervento oggetto del titolo amministrativo, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.C.

Il rilascio del titolo amministrativo abilitante è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma, non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G.C. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda la alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

#### art.1.5 - Attività in corso, autorizzazioni temporanee ed interventi in deroga

Tutti i titoli amministrativi rilasciati in forza della strumentazione urbanistica previgente (convenzioni urbanistiche, concessioni edilizie, autorizzazioni eccetera) mantengono efficacia sino alla loro naturale scadenza, dopo di che potranno essere attuabili, o eventualmente rinnovabili, solo se totalmente coerenti con la "Variante 2003".

E' fatto obbligo di non procedere a nessuna attività di trasformazione urbanistica ed edilizia fino al conseguimento del necessario titolo amministrativo nei modi e forme di legge. Il disposto si applica anche agli atti per i quali la concessione edilizia o il permesso di costruire sia scaduto o annullato.



Le autorizzazioni ed i permessi di costruire rilasciati con efficacia a tempo determinato (temporanei) non possono essere prorogati alla loro scadenza, se non previo conseguimento di un nuovo permesso o autorizzazione a norma delle Leggi Nazionali e Regionali in vigore.

Gli interventi per la realizzazione dei manufatti provvisori, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità, con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. Inoltre, tali interventi non devono risultare lesivi degli alberi da conservare e dei loro apparati radicali. Le relative tavole di progetto devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti, nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.

Devono altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) i manufatti, anche se infissi al suolo, devono risultare agevolmente amovibili;
- b) i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del dodicesimo mese dal rilascio dell'autorizzazione comunale;
- c) prima dell'installazione deve essere presentata all'Amministrazione Comunale idonea garanzia fideiussoria di importo almeno pari al costo di rimozione del manufatto.

In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di suolo pubblico. La mancata rimozione alla scadenza prevista comporta l'immediata escussione della fideiussione presentata e la demolizione o rimozione del manufatto, che sarà effettuata coattivamente dall'Amministrazione Comunale con addebito delle eventuali spese aggiuntive al titolare del provvedimento di installazione. La domanda di rinnovo del titolo abilitante, ove



ammissibile, dovrà essere presentata almeno novanta giorni prima della scadenza.  
Possono essere rilasciati permessi di costruire in deroga al presente Piano Regolatore per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni in materia e più in particolare a quelle di cui all'art.14 del D.lvo 27.12.2002, n.31 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – di modifica ed integrazione al D.P.R. 06.06.2001, n.380.



## TITOLO II - TIPI DI INTERVENTO URBANISTICO - EDILIZIO

### art.2.1 - Strumenti di attuazione del P.R.G.C.

Le porzioni di territorio da assoggettare, obbligatoriamente, alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.C.

Le previsioni viabilistiche indicate nelle tavole del P.R.G.C. relative a tali zone potranno essere oggetto di modifica in sede di approvazione dello strumento esecutivo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

### art.2.2 - Permesso di costruire e D.I.A.

Il proprietario o l'avente titolo deve chiedere l'emissione del titolo abilitativo necessario per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio

In particolare sono soggette a permesso di costruire o titolo equipollente le seguenti opere;

- a) nuova costruzione;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) variazione delle destinazioni d'uso delle costruzioni relative ad unità immobiliari superiori a 230 m<sup>2</sup> di S.U.L. e comunque qualora tale modificazione (ancorché determinante una destinazione d'uso conforme a quelle previste dal P.R.G.C. nella specifica zona urbanistica) comporti un deficit in termini di standard urbanistici;
- d) collocamento, modificazione, costruzione di monumenti, edicole funerarie, chioschi, edicole, stazioni di servizio ed ogni altro manufatto che non sia configurabile tra le pertinenze;
- e) aperture di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed esecuzioni di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, qualora non



dipendenti da attività edilizia propria delle pubbliche amministrazioni (nel quale caso la delibera di approvazione, assistita dalla validazione del progetto, costituisce titolo);

- f) costruzione di vani nel sottosuolo;
- g) costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi per qualsiasi genere, roulotte e case mobili ;

Salva la facoltà di procedere mediante permesso di costruire, sono soggette denuncia di inizio attività o titolo equipollente, ferma la necessità di produrre le eventuali autorizzazioni rilasciate dagli organi preposti alle funzioni di tutela, i seguenti tipi di opere:

- h) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- i) varianti minori e varianti ordinarie a permessi di costruire già rilasciati.
- j) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nel Centro Storico, non modifichino la destinazione d'uso;
- k) opere di eliminazione delle barriere architettoniche, quando comportino alterazione alla sagoma dell'edificio;
- l) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- m) realizzazione di parcheggi pertinenziali.
- n) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- o) opere di demolizione, rinterri e scavi che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.
- p) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;



- q) opere costituenti pertinenze, intendendosi per tali quelle costituenti servizio complementare e che sono funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale ed alle unità immobiliari di cui è costituito, i muri di sostegno, la cui costruzione è resa necessaria da fenomeni di instabilità di pendii o per contenere scarpate di nuova formazione venutesi a creare a seguito di allargamenti di sedi stradali provinciali, comunali e vicinali, nonché quelli necessari alla sistemazione del terreno di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova costruzione;
- r) interventi di arredo urbano consistenti in distintivi urbani, monumenti, attrezzature per l'illuminazione pubblica, il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali;
- s) sistemazione di aree scoperte e realizzazione di spazi aperti verdi con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto;
- t) taglio dei boschi, abbattimento o indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
- u) opere e impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi alle superfici utili di calpestio;
- v) occupazione temporanea di suolo, pubblico o privato, con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione
- w) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- x) sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengono in apposite aree attrezzate;



Non sono soggette a titolo abilitativo:

- y) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- z) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche che non alterino la sagoma degli edifici;
- aa) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli;
- bb) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- cc) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso della costruzione di edifici;
- dd) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

#### art.2.3 - Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi

Ogni richiesta finalizzata al rilascio di titolo abilitativo a costruire o modificare gli immobili esistenti dovrà essere verificata in relazione alle disposizioni e prescrizioni di carattere urbanistico e geologico, sia cartografiche sia normative, contenute negli elaborati del Piano Regolatore e delle sue successive Varianti.

Fatti salvi i casi di gratuità, il rilascio del titolo è subordinato alla corresponsione di un contributo alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale.

In ogni caso, il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi, e può essere



ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono direttamente acquisite dal Comune all'atto del collaudo favorevole da parte dell'Ufficio tecnico comunale, mentre le aree assoggettate ad uso pubblico sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo.

In particolare, la cessione delle aree necessarie per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico dovrà essere contestuale alla sottoscrizione della convenzione, ovvero al rilascio del permesso di costruire qualora trattasi di opere d'urbanizzazione primaria o intervento diretto convenzionato, per mezzo di atto pubblico redatto dal Segretario Comunale o da un Notaio, previo frazionamento catastale, con spese a carico dei privati.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno dalle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto di distribuzione idropatibile avente caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di rete fognaria avente caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- d) impianto di illuminazione pubblica del sistema viario;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Nelle aree urbanizzate gli immobili oggetto di permesso di costruire dovranno in ogni caso avere accesso diretto dal sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio ai sensi di legge, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c), d) e) esistenti o in progetto.



#### art.2.4 - Varianti

Sono varianti minori le seguenti opere:

- varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
- varianti a denunce di inizio attività già presentate, che non comportino modifiche della sagoma, modifiche delle superfici utili, modifiche della destinazione d'uso.

Costituiscono varianti ordinarie le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che siano tali da non alterare le linee generali dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la volumetria, la distanza dalle proprietà confinanti.

Rientrano tra le varianti ordinarie, le varianti ubicative consistenti nella parziale rilocalizzazione dell'opera, attuata con traslazione e rotazione dell'edificio, tale da contenere la modifica nel valore massimo del 50% rispetto all'originaria localizzazione.

Le varianti essenziali consistono in uno o più dei seguenti mutamenti:

- b) aumento della superficie coperta;
- c) aumento dell'altezza dell'edificio;
- d) aumento del numero dei piani;
- e) aumento della volumetria;
- f) violazione della distanza minima di legge dalle proprietà confinanti.

Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio del titolo abilitativo, si intendano apportare modifiche al progetto approvato tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale,



secondo le norme relative al permesso di costruire. Ove una o più varianti essenziali interessino esclusivamente interventi sul 10% massimo della superficie utile lorda di pavimento originariamente assentita o aumenti di superficie coperta relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di variante essenziale.

#### art.2.5 - Ampliamento e sopraelevazione

L'ampliamento e la sopraelevazione sono connaturati ad interventi di nuova costruzione sotto la forma di incrementi "*una tantum*".

La consistenza planimetrica o volumetrica dell'intervento è deducibile, su base grafica, dall'elaborato sopraindicato.

In generale, gli interventi devono fare riferimento ai caratteri architettonici degli edifici principali a cui si riferiscono; quando questi siano alterati si dovranno riferire ai principi espressi nelle schede allegate alle presenti norme.

Per le Aree Residenziali Consolidate gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammesse debbono tendere ad una ricomposizione generale dei corpi di fabbrica, tendenzialmente eliminando elementi costruttivi, forme, materiali in aperto contrasto con le caratteristiche dominanti. I riferimenti tipo-morfologici debbono considerarsi estesi anche alla categoria degli ampliamenti e/o sopraelevazioni.

#### art.2.6 - Nuova edificazione di immobili residenziali, produttivi, per accessori, agricoli

Sono da considerare riferimenti tipo-morfologici per la nuova edificazione degli edifici residenziali:

- coperture a falda in cotto tegole: marsigliesi, coppi o portoghesi;
- planivolumetrie con assenza dei vuoti alla base (tipo piani pilotis);
- aperture disposte ritmicamente;



Sono da considerare riferimenti preferibili per la nuova edificazione di edifici produttivi e agricoli

- coperture a falde con manto in cotto , nel caso di tettoie o piccoli fabbricati
- nel caso di edifici di maggiore ampiezza, coperture utilizzando lastre colorate riproducenti i cromatismi del cotto
- tamponamenti preferibilmente in mattoni o blocchi di cls apposti per facciavista.

In ogni caso, i tipi dell'edilizia tradizionale del luogo costituiscono riferimento morfologico anche per la nuova edificazione.

#### art.2.7 - Norme particolari per le aree e gli edifici interni al centro storico.

Gli interventi permessi sugli edifici ricadenti all'interno del centro storico devono essere progettati tenendo conto dei caratteri tipologici dell'insieme edilizio in cui gli edifici sono inseriti, con particolare riguardo al dimensionamento delle aperture ed alle tipologie dei cornicioni.

Sono vietati: i rivestimenti di qualsiasi tipo, con esclusione delle zoccolature del tipo tradizionalmente usato, i marmi lucidi, l'uso di grondaie e tubi pluviali in acciaio inossidabile e P.V.C.

Gli intonaci saranno del tipo in grassello di calce oppure, ove non sia possibile diversamente, in pasta con colori delle terre .

I serramenti avranno sistema di oscuramento ad ante, con verniciatura a smalto e/o mordenzati; i serramenti per finestre e portefinestre sono permessi anche in alluminio verniciato, mentre è vietato l'utilizzo di alluminio anodizzato di qualsiasi colore.

Le tinteggiature dovranno essere, preferibilmente, a calce con colori tenui.

#### art.2.8 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio



edilizio esistente ammessi dal P.R.G.C. sono i seguenti:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro;
4. risanamento conservativo;
5. ristrutturazione edilizia.

Nell'ordine individuato, le opere ed i lavori propri di ogni tipo di intervento comprendono, anche se non esplicitamente richiamati, quelli del tipo precedente.

#### art.2.9 - Manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano: "le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio".

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere.

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



Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;
- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
- riparazione, coibentazione, ricorso e sostituzione parziale del manto di copertura;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi.

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

Riparazione di parti degli elementi strutturali.

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

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Nessuna.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

- apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare;
- costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti.
- inserimento e spostamento di pareti mobili.

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

- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.



F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI.

- riparazione, sostituzione e adeguamento di 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).

Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli si considerano di Manutenzione Ordinaria le seguenti opere:

- a) riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili;
- c) realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti;
- d) realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- e) realizzazione di basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.



Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare P.R.G. n.5/SG/URB del 27.04.1984.

art.2.10 - Manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano: "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso".

Questi interventi sono a carattere conservativo volti a mantenere in efficienza gli edifici e sono realizzati senza comportare mutamento delle destinazioni d'uso, modificazioni della tipologia, dell'assetto distributivo e dei caratteri costruttivi originali del fabbricato e delle unità immobiliari.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari e anche le opere che comportino l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.



Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

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

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione delle pareti e del tetto, rifacimento totale del manto di copertura.

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

- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. E ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.



C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

- Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.

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

- Riparazione e sostituzione.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI.

- Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi 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 dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente, non viene considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di Manutenzione Straordinaria tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle



costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie utile lorda.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare P.R.G. n.5/SG/URB del 27.04.1984.

art.2.11 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Si distinguono due tipi di intervento precisamente:

- Restauro
- Risanamento conservativo.

**Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare P.R.G. n.5/SG/URB del 27.04.1984.**

art.2.12 - Interventi di restauro

Gli interventi di restauro sono finalizzati alla conservazione, al recupero alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico - artistico, architettonico o



ambientale ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico e architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetrie, di sagoma e di prospetti esterni, salvo l'eliminazione di elementi spuri e deturpanti nonché delle aggiunte e superfetazioni che snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Tali interventi devono essere eseguiti con l'impegno di materiali originali e di tecniche specifiche di conservazione ed eventuale ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Gli immobili per i quali è prescritto questo tipo di intervento sono definiti di interesse storico – artistico, il rilascio titolo abilitante è subordinato al parere, vincolante, della Commissione per i beni culturali ambientali.

E' ammesso, per i locali esistenti, diversi dalla residenza ma inglobati come parte integrante nella struttura principale dell'edificio, il riuso di detti locali a fini residenziali, uniformando le altezze dei locali che dovranno essere conformi a quelle degli altri locali dell'edificio già destinati a questo uso. Qualora con questo tipo di intervento si rendesse necessario aprire nuove aperture, la distanza tra le pareti deve essere conforme a quella prevista dal Codice Civile.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Restauro e ripristino di tutte le finestre. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la soluzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- B) Ripristino e consolidamento statico 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'impegno 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.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C) Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti 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 aggiunte.

D) Restauro e ripristino degli ambienti 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 e la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E) Restauro e ripristino di tutte le finiture interne. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impegno di tecniche e materiali originari ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque



consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.

F) Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B) e D).

G) 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.

L'intervento di restauro dovrà essere esteso all'area libera di pertinenza dell'edificio.

**Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare P.R.G. n.5/SG/URB del 27.04.1984.**

#### art.2.13 - Interventi di risanamento conservativo.

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati 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 planimetrico, anche con l'impegno di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

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

Per i locali esistenti diversi della residenza inglobati, come parte integrante, nella struttura principale dell'edificio su cui è prescritto o permesso tale tipo di intervento è ammesso il riuso a fini residenziali, con l'unica eccezione delle altezze dei locali che dovranno essere conformi a quelle degli altri locali dell'edificio già destinati a questo uso.

Qualora per questo tipo di intervento si rendesse necessario aprire nuove aperture,



la distanza tra le pareti deve essere conforme a quanto indicato ai relativi articoli.

Sono ammesse le seguenti opere:

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

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi 'di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

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

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 o crollate. E ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali 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 integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

- C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il



progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale 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 comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

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

Ripristino di tutte le 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 ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

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 ed aeriformi).



Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela della incolumità, previo accertamento del danno da parte degli Uffici Comunali. Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente, non viene considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

**Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare P.R.G. n.5/SG/URB del 27.04.1984.**

art.2.14 - Interventi di ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono "rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendo tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Nel caso si rendesse necessario aprire nuove aperture, distanza minima tra pareti dovrà essere conforme a quanto indicato dalle presenti norme.



Le opere ammesse sono dunque molto estese, e comprendono la demolizione con successiva ricostruzione dei fabbricati, mantenendo la stessa volumetria e sagoma dei preesistenti.

Gli eventuali incrementi di volume o di superficie utile lorda, ove consentiti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione. Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente, non viene considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

Gli interventi di R.E. ammessi nel centro storico non potranno condurre ad una contestuale e generalizzata demolizione e ricostruzione.

art.2.15 - Ristrutturazione edilizia di edifici pregevoli.

Il P.R.G.C. prescrive questo tipo di intervento per quegli edifici dei quali si vuole mantenere l'impianto originario, all'interno del centro storico.

Sono ammesse le seguenti opere:

- A) Rifacimento e nuova formazione di finestre, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- B) Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri principali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora ciò comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi non eccedenti 2/3 della superficie del locale sottostante.
- C) Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.



- D) Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- E) Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliare.
- F) Rifacimento e nuova formazione delle finiture interne con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- G) Realizzazione di integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari anche con aumento di superficie coperta o di SUL, purché inseriti funzionalmente nel corpo di fabbrica dell'edificio: in tal caso la distanza tra pareti deve essere quella consentita dal Codice Civile.
- H) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile lorda.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva 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 lorde. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di R.E. ammessi nel centro storico non potranno condurre ad una contestuale e generalizzata demolizione e ricostruzione.



#### art.2.16 - Interventi edilizi di nuova costruzione.

Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rivelate da configurare l'intervento di ricostruzione.

Sono altresì considerati come nuova costruzione gli interventi di sopralzo, cioè quelli rivolti alla realizzazione di SUL aggiuntiva in innalzamento di un edificio esistente senza aumento della Superficie Coperta e gli interventi di ampliamento, che consistono nella realizzazione di SUL in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente, non viene considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

#### art.2.17 - Accessori per la residenza

Si definiscono "accessori per la residenza" le unità d'uso destinate a fabbisogni collaterali agli usi residenziali in senso stretto; si tratta pertanto di unità inserite in edifici esistenti, affiancate a queste oppure autonome su lotto proprio.

Le specifiche destinazioni sono:

- autorimessa;
- laboratorio di casa;
- depositi di attrezzi e di legna;
- ricoveri per animali domestici o da cortile;
- serre vetrate.

Nell'ambito del Nucleo Antico è consentito il ricavo di accessori all'interno del corpo di edifici esistenti o di autorimesse e vani accessori chiusi, purché l'accesso delle medesime non avvenga direttamente da luoghi e spazi pubblici e di uso pubblico.



Nelle rimanenti aree residenziali è consentita, secondo le disposizioni di cui agli articoli specifici, la realizzazione di fabbricati accessori sia secondo i tipi edilizi riportati nelle schede allegata alle presenti norme, sia come ampliamento del corpo di fabbrica principale, riprendendo di questo i materiali e gli elementi architettonici come se la parte aggiunta fosse stata costruita in uno con l'edificio principale; il permesso di costruire dei fabbricati di cui al presente comma è subordinato alla rimozione di baracche e tettoie, presenti nell'area, costruite con materiali incoerenti o in cattivo stato di conservazione. E' ammessa la posa di serre asportabili. E' vietata la posa di autorimesse in lamiera o baracche prefabbricate, ad eccezione delle necessità di cantiere.

Nel territorio agricolo la costruzione di accessori in muratura è limitata ai soli soggetti autorizzati. E' consentito per tutti i soggetti l'installazione di una tettoia, secondo il tipo riportato nella scheda 11, da adibirsi unicamente a legnaia; detta destinazione deve essere accettata mediante atto di impegno unilaterale.

E' consentita la costruzione di piccoli edifici utilitaristici destinati al ricovero di attrezzi agricoli e a legnaia in tutte le aree del territorio comunale, salvo quelle dove è espressamente vietato dagli strumenti urbanistici vigenti.

Tali edifici potranno sorgere sui confini di proprietà oppure a una distanza da essi di almeno 2,50 metri, fatte salve le diverse disposizioni eventualmente derivanti dall'applicazione del Codice Civile a situazioni particolari.

Gli edifici destinati al ricovero di attrezzi agricoli devono avere larghezza massima di 1,50 metri per lato, una altezza massima di gronda di 1,80 metri, e una altezza massima di colmo di 2,25 metri, secondo i tipi di cui alla scheda 11 allegata

Essi devono essere realizzati in materiale ligneo (sia nella struttura che nei tamponamenti), e possono essere chiusi su tutti i lati. Oltre alla porta di accesso, è



consentita la costruzione di una finestra di dimensioni massime di 50 cm per lato, posizionata su una qualsiasi delle pareti.

La copertura deve essere realizzata con struttura in legno e manto in tegole di cotto.

Le pareti possono essere verniciate in qualsiasi tinta pastello.

Le legnaie devono avere larghezza massima di 1,50 m e lunghezza massima di 4,50 metri, una altezza massima di gronda di 1,80 m e una altezza massima di colmo di 2,25 metri.

Esse devono essere realizzate con struttura in legno aperta su tutti i lati.

La copertura deve essere realizzata con struttura in legno e manto di tegole di cotto.

Le due tipologie possono essere affiancate. In tale caso la larghezza, l'altezza e la sezione della copertura devono essere le stesse. La legnaia risulterà in tale caso aperta solo su due lati lunghi e su uno corto.

Il manto di copertura può essere sostituito da una copertura in materiale stamineo, costruita con modalità e materiali tradizionali.

Nessuna delle costruzioni di cui sopra può essere dotata di allacciamento elettrico o idrico.

Tutte le costruzioni di cui sopra non costituiscono volume e devono essere approvate dall'Autorità comunale secondo le modalità previste dai vigenti Regolamenti.

Nelle aree a parcheggio è consentita la costruzione di batterie di autorimesse di uso privato in diritto di superficie, con tutte le cautele (interramento, piantumazione ecc.) che il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, richiederà per rendere compatibile il manufatto con i caratteri ambientali al contorno, escludendo comunque la posa di prefabbricati in lamiera.

Nelle aree residenziali e produttive sono ammesse tettoie completamente aperte pergolati con funzione di "car port", pergolati di forma e materiali compatibili con l'intorno, e con riferimento alle schede allegate alle presenti norme, nel rispetto delle



norme di Codice Civile. Nel Nucleo Antico non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati accessori.

#### art.2.18 - Manufatti di varia natura: recinzioni, muri di contenimento

##### 2.18.1 - Recinzioni

Nel territorio urbano le recinzioni potranno essere costituite da cordolo continuo in calcestruzzo o pietra di emergenza media non superiore a cm 50 con barriera superiore in ferro o rete, per un'altezza complessiva non superiore a m 2,00.

Nell'ambito del Nucleo Antico sono ammesse le recinzioni del tipo contenuto nella scheda 6 allegata alle presenti norme, nonché quelle previste dal Regolamento Edilizio.

E' fatto divieto di installare qualsiasi tipo di recinzione o barriera nell'ambito di cortili o spazi assimilabili.

Nel territorio agricolo le recinzioni potranno essere unicamente del tipo in paletti in legno di h max = m 1,20 infissi al suolo e fili tesi .

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può sempre prescrivere l'associazione di siepe ai manufatti di recinzione previsti.

E' vietata la recinzione di terreni boschivi; le aree agricole potranno essere recintate unicamente quando siano in corso di coltivazione o vi sia atto di impegno unilaterale da parte dei proprietari e affittuari all'avvio di coltivazione.

##### 2.18.2 - Muri di contenimento

I muri di contenimento in pietrame sono da conservare; ne è vietata la sostituzione con muri di calcestruzzo.

Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, può imporre la formazione di un paramento esterno in pietra nei muri in calcestruzzo di nuova formazione, così come



può imporre criteri per la riduzione dell'altezza apparente (muri a gradoni o rincalzi con terra) su tutto il territorio comunale.

Le caratteristiche costruttive dei muri di contenimento sono riportate nel Regolamento Edilizio.



## TITOLO III - USI DEL SUOLO

### PARTE PRIMA - AREE PER GLI USI PUBBLICI

#### art.3.1 - Generalità

In tutte le aree per gli usi pubblici i soggetti attuatori delle previsioni sono gli enti pubblici competenti nonché gli enti di interesse pubblico operanti sul territorio. E' tuttavia ammesso l'intervento di enti privati, associazioni o singoli privati a condizione che l'area oggetto di intervento sia resa pubblica anche attraverso la costituzione di servitù perpetua d'uso pubblico di diritto superficario. La durata del diritto di superficie sarà da determinare mediante apposita convenzione, che tassativamente preveda le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività. Allo scadere del diritto di superficie l'immobile, i manufatti, le attrezzature vengono attratte dal bene principale e confluiscono direttamente nella proprietà del Comune.

La modifica di destinazione specifica per le aree soggette a usi pubblici non costituisce variante al P.R.G. quando la nuova destinazione impressa resta comunque nell'ambito dei servizi pubblici e degli standard urbanistici, secondo le modalità previste dall'art.9, 5° comma del D.P.R. N°327/2001.

#### art.3.2 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

##### 3.2.1 - Negli insediamenti residenziali

a) aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, medie, attrezzature collaterali relative):

l'edificabilità di tali aree non è disciplinata da prescrizioni planovolumetriche; per esse si rimanda alle prescrizioni funzionali o/e tipologiche in materia;

b) aree per attrezzature di interesse comune (religioso, culturali, sociali,



assistenziali, sanitarie, amministrative):

Le aree sede di intervento edificatorio dovranno essere oggetto di indagine geologico - tecnica al fine di accertare preventivamente le condizioni delle stesse.

Per le aree in questione si applicano le seguenti norme:

Rc max = 25%                      Uf = 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>                      H max = 7,00 ml

Dc minimo = 5,00 m; fatte salve le aree entro il Nucleo Antico, dove si applicano le distanze minime previste dal Codice Civile

c) aree a parco, per il gioco, per lo sport

Le aree sede di intervento edificatorio dovranno essere oggetto di indagine geologico- tecnica, onde accertare preventivamente le condizioni delle stesse.

Nelle aree a parco e per il gioco si applicano le seguenti norme: in ciascuna di tali aree, ove occorresse, sono ammessi fabbricati volumetrici per chioschi - bar e simili nella misura di 50 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda; altezza massima H max pari a m 3,00; applicazione delle norme del Codice Civile per le distanze.

Nelle aree per gli sport si applicano le seguenti norme.

Rc max = 25%                      Uf = 0,5 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>                      Dc minimo = 5,00 m.

d) aree per parcheggi pubblici

Queste aree sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici di superficie e non possono essere impiegate per l'esecuzione di autorimesse di uso individuale.

L'esecuzione deve avvenire nel rispetto delle norme vigenti.

e) **L'area a parcheggio denominata "P1" ha delle prescrizioni particolari riguardo all'altezza massima e alla distanza minima dai cigli stradali - vedere schede n. 12- 13.**

3.2.2 - Negli insediamenti produttivi, direzionali

Nelle aree di nuovo impianto di insediamenti produttivi, il 20% della superficie territoriale deve essere adibita al 50% per aree a parcheggi e per l'altro 50% a verde



Nelle aree degli impianti industriali esistenti, per ogni ampliamento si richiede il rispetto dello standard di cui sopra; in questo caso il rapporto percentuale va riferito alla superficie fondiaria (Sf) minima che, in base al rapporto di copertura massimo previsto, è teoricamente asservita all'intervento di ampliamento.

Nelle aree dove sono previste destinazioni direzionali di nuovo impianto, deve essere riservato a parcheggi almeno il 50% dell'area a standard relativa, che risulterà pari al 100% della superficie utile lorda (SUL) destinata a tali attività; tale standard si riduce all'80% nell'ambito delle aree del Nucleo Antico.

Nel caso di attività terziarie di piccola dimensione per le quali su conforme parere dell'U.T. comunale, sarà riconosciuta l'impossibilità materiale di localizzare aree per gli standard sul lotto ove insiste l'immobile d'intervento, potranno essere localizzate aree per servizi pubblici in altri ambiti vincolati a standard, purché nei pressi dell'attività cui l'attrezzatura si riferisce; il concessionario corrisponderà al Comune un importo corrispondente ai costi di esecuzione dell'opera calcolati in base al bollettino regionale delle opere pubbliche e ai costi di acquisizione dell'area, ovvero realizzerà direttamente l'opera previa approvazione del progetto definitivo da parte della Giunta municipale. Le aree debbono essere sempre accessibili da chiunque, esterne ad ogni recinzione e concretamente allestite da parte dei concessionari con materiali e forme, compatibili con l'intorno ambientale; per quanto riguarda la pavimentazione dei parcheggi, sono da escludere manti bituminosi; i parcheggi stessi sono da ombreggiare con piante a rapida crescita; quanto al verde si indica come preferibile verde alberato.



### 3.2.3 - Aree per attrezzature private di interesse pubblico

L'area per impianti telefonici è definita "Aree per Impianti tecnologici" e ad essa non sono attribuiti specifici indici di edificabilità, dal momento che vi sono installati o sono previsti solamente impianti tecnici e apparecchiature.

### 3.2.4 - Aree per impianti urbani

Si tratta di aree destinabili o destinate ad impianti cimiteriali, 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, prescindendo dai parametri propri dell'area, nel rispetto tuttavia dei vincoli di tutela ambientale istituiti; i parametri edilizi applicati saranno quelli delle leggi di settore .

### art.3.3 - Aree per la viabilità

Il PRG prevede l'adeguamento di sezione o di tracciato delle strade esistenti, nonché limitati interventi di nuova costruzione.

Il tracciato e le sezioni degli interventi previsti possono subire variazioni in sede di progetto tecnico esecutivo senza costituire varianti al Piano.

Per le costruzioni sono disposti i seguenti arretramenti:

- nell'ambito del Nucleo Antico si terrà conto degli allineamenti preponderanti esistenti dell'edilizia storica
- nell'ambito delle Aree Residenziali Consolidate gli ampliamenti dei fabbricati esistenti debbono rispettare dal ciglio stradale un arretramento minimo di m 4,50
- nell'ambito delle aree di Completamento, di Nuovo Impianto e nelle aree produttive è stabilito un arretramento minimo dal ciglio stradale di m 6,00
- fuori dal centro abitato la distanza minima è pari a m 20,00



- Per le recinzioni e gli accessi carrai si dispone un arretramento di m 1,50 con accesso carraio di m 4,50 dall'arretramento stesso, disposto in modo tale da assicurare la sosta di autovettura fuori dall'accesso carraio .nel solo caso in cui vi siano sensibili dislivelli fra la quota strada e la quota dei terreni soprastanti o sottostanti è ammessa la recinzione secondo i fili esistenti; rimane invece invariato l'arretramento stabilito per i passi carrai
- gli accessi pedonali in generale devono essere mantenuti arretrati dal filo recinzione di almeno m 1,00; dal filo recinzione non dovranno comunque fuoriuscire pensiline d'ingresso.

E' fatta salva la facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di stabilire arretramenti diversi in base di specifiche situazioni preesistenti.

Per quanto non evidenziate e/o in contrasto valgono le disposizioni del Codice della Strada.



## PARTE SECONDA - AREE PER GLI USI RESIDENZIALI

### art.3.4 - Centro storico

#### 3.4.1 - destinazioni

- proprie: residenza e relative pertinenze ed accessori, servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, esercizi di vicinato.
- ammesse: artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale, botteghe artigiane; sono ammessi allevamenti di nuova formazione unicamente quando l'area occupata disti almeno m 25 da ogni finestra; sono comunque fatte salve più restrittive disposizioni emanate dall'autorità sanitaria.
- in contrasto: attività artigianali che occupino spazi esterni con materiali o lavorazioni, con specifico riguardo ad attività legate alla manutenzione di autoveicoli di qualsiasi genere; attività produttive industriali, commercio all'ingrosso, attività agricole.

#### 3.4.2 - interventi

Nell'apposito elaborato è riportata una classificazione degli edifici inseriti nel centro storico, secondo le seguenti classi:

A edifici ordinari, che in relazione al tipo edilizio, agli usi, alla posizione nel tessuto edificato ed ai caratteri architettonici non presentano condizioni limitanti la loro trasformabilità edilizia e funzionale;

B edifici da conservare, che in ragione della posizione nel tessuto edificato, dei caratteri architettonici e tipologici posseduti e delle caratteristiche costruttive impongono una sostanziale conservazione del tipo edilizio e dei suoi caratteri architettonici;



C edifici conformi, che in ragione di interventi edilizi recenti, risultano conformi e compatibili con tessuto architettonico circostante e per i quali le eventuali future sistemazioni dovranno confermare paritetica coerenza.

D Edifici pregevoli, architettonicamente meritevoli o religiosi, per i quali si rende necessario prevedere i possibili interventi all'interno di processi di restauro conservativo

Gli interventi previsti nel Nucleo Antico sono i seguenti:

MO - Manutenzione ordinaria

MS - Manutenzione straordinaria

RA - Restauro conservativo

RC - Risanamento conservativo

RE - Ristrutturazione edilizia

- Modifica di destinazione d'uso di edifici o sue parti

Gli interventi sono rapportati alle tre classi tipologiche secondo il seguente schema, da cui sono esclusi la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria , in quanto possibili su tutti gli edifici

TIPO DI INTERVENTO AMMESSO			
	RA	RC	RE
A	☼	☼	☼
B	☼	☼	☼
C	☼	☼	
D	☼	☼	

Con l'intervento di Ristrutturazione Edilizia RE è consentito il recupero ai fini residenziali di volumetrie rurali ed accessorie presenti; è pure consentito un elevamento massimo della copertura pari a m 1,00 ai fini di adeguamento delle



altezze di interpiano, mantenendo le pendenze tradizionali comprese tra il 35% ed il 50%.

L'esecuzione di scale a giorno, secondo la tipologia riportata nelle schede allegate alle presenti norme, è ammessa solo se originata da esigenze di riordino funzionale principalmente negli edifici in cui la distribuzione avviene tramite ballatoio.

Gli interventi di R.E. ammessi nel centro storico non potranno condurre ad una contestuale e generalizzata demolizione e ricostruzione.

Si richiama espressamente l'art. 24 della L.R. 56/77 smi.

#### art.3.5 - Aree residenziali consolidate

##### 3.5.1 - destinazioni

- proprie: residenza e relative pertinenze ed accessori, servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, esercizi di vicinato.
- ammesse: artigianato di servizio e di produzione che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale, botteghe artigiane, allevamenti di animali da cortile per consumi familiari; allevamenti di nuova formazione sono ammessi unicamente quando l'area occupata disti almeno m 25 da ogni finestra; sono comunque fatte salve più restrittive disposizioni emanate dall'Autorità sanitaria.
- in contrasto: attività artigianali o di servizio che occupino spazi esterni con materiali, lavorazioni e attività industriali.

##### 3.5.2 - interventi e parametri

Gli interventi previsti sono:

MO - Manutenzione Ordinaria

MS - Manutenzione Straordinaria

RC - Risanamento Conservativo



## RE - Ristrutturazione Edilizia

Nuova edificazione di accessori per la residenza

Modifica di destinazione d'uso di edifici o sue parti.

Gli edifici contrassegnati con il simbolo RC sono assoggettabili al più ad interventi di Risanamento Conservativo con esclusione della Ristrutturazione Edilizia.

Gli edifici contrassegnati con il simbolo RE0 sono assoggettabili al più ad interventi di Ristrutturazione Edilizia senza incremento di superficie utile lorda utile SUL ; è ammesso l'ampliamento di superficie utile lorda unicamente per le destinazioni non residenziali sino al raggiungimento complessivo (comprese le preesistenze) di  $m^2$  25 di SUL per ogni alloggio regolarmente accatastato; i corpi di fabbrica di nuova formazione inerenti tale ampliamento dovranno essere o interrati o fuori terra.

Nelle aree edificate con le eccezioni sopra riportate è consentita l'esecuzione di accessori per la residenza consistenti in autorimesse o depositi (laboratori di casa, depositi di attrezzi e di legna, ricoveri di animali domestici o da cortile) aventi una SUL massima di  $40 m^2$  per ogni nucleo familiare, da intendersi "*una tantum*" ; l'altezza massima H di tali fabbricati non potrà superare  $m$  2,50; dalle strade si richiede un arretramento di  $m$  4,50. Quanto ai caratteri architettonici, si fa riferimento di massima alla scheda 7.

Gli edifici non rientranti nei due casi di RC e RE0 possono essere oggetto di interventi di Ristrutturazione Edilizia con incremento del 30% della superficie utile lorda (SUL) .

Detti ampliamenti possono indifferentemente essere attribuiti alle destinazioni accessorie o alle destinazioni residenziali.

Le sopraelevazioni non possono comunque portare ad un incremento di altezza superiore ad un piano.



Nelle aree edificate esistenti che sono adiacenti al Nucleo Antico è ammessa la nuova costruzione di edifici accessori il cui volume è derivato da edifici inclusi nel Nucleo Antico, purché questi ultimi non siano caratterizzati da interventi di RE0 e RC. Le esistenti parti di corpo di fabbrica con destinazioni accessorie, se incluse in corpi di fabbrica residenziali, possono essere trasformate e modificate d'uso anche se la loro superficie utile lorda utile aggiunta a quella esistente eccede i limiti di cui al punto precedente.

Valgono le disposizioni sulle distanze tra fabbricati: la distanza minima dai confini per le costruzioni (Dc) è fissata in ml. 3,00 fatto salvo diverso accordo fra le parti da regolarsi per scrittura privata; l'altezza H dei corpi di fabbrica aggiunti non può superare l'altezza dell'edificio preesistente in caso di ampliamento oppure i 7,00 m in caso di corpi isolati.

Qualora siano previste destinazioni commerciali come esercizi di vicinato è fatto obbligo di prevedere parcheggi pubblici in misura del 100% della superficie utile lorda di pavimento; tali parcheggi sono ricavabili anche in aree esterne al lotto, comprese quelle vincolate agli usi pubblici, purché ciò sia ritenuto efficace da parte del Comune per risolvere i problemi di stazionamento indotti dalle suddette destinazioni, per mezzo di deliberazione di Giunta, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Per le destinazioni ricettivo-alberghiere sono richiesti almeno 50 m<sup>2</sup> di parcheggio ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda di pavimento.

Gli ampliamenti o le sopraelevazioni aventi come oggetto edifici esistenti corrispondenti alla tradizione costruttiva locale, debbono presentarsi come elementi volumetrici coordinati ed omogenei con l'organismo edilizio cui si giustappongono; si indica come compatibile l'aggiunta di avancorpi che proseguono planovolumetricamente l'edificio preesistente e di cui vengono ripresi materiali, taglio e distribuzione delle aperture (ritmicità, con riferimento alla scheda 9).



Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la totale demolizione del corpo di fabbrica, sono consentite traslazioni modeste del corpo di fabbrica al fine di migliorare il rapporto tra edificio e contesto.

### 3.6. – Aree residenziali di completamento

#### 3.6.1 - destinazioni

- proprie: residenza e relative pertinenze ed accessori, servizi, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, attrezzature turistiche e ricettive.
- ammesse: botteghe artigiane, esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso, in contrasto: attività artigianali non a livello di bottega, artigianato di produzione o servizio, industria.

#### 3.6.2 - interventi e parametri

Le aree di completamento sono identificate con apposita campitura sulle tavole di piano.

#### 3.6.3 - parametri

- Uf: indice di utilizzazione fondiaria: ..... m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,30
- H: altezza massima ..... = 7,50 m
- Dc: distanza minima dai confini ..... m 5,00
- Df: distanza minima pareti finestrate ..... m 10,00  
con le particolarità di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68
- Ds: distanza minima dai cigli stradali ..... m 7,00
- Rc: rapporto di copertura massimo ..... 50%
- **L'area denominata "c1" ha delle prescrizioni particolari riguardo all'altezza massima e alla distanza minima dai cigli stradali – vedere schede n. 12 – 13.**

E' inoltre da riservare una superficie pari a m<sup>2</sup> 5 per ogni 30 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda, con un minimo di m<sup>2</sup> 18, da adibire a parcheggi di uso pubblico da ricavarsi



esternamente all'eventuale recinzione; l'area dovrà essere pavimentata e rifinita secondo le modalità date dal Sindaco sentita la Commissione Edilizia. L'uso pubblico dell'area a parcheggio dovrà essere accettata dal concessionario mediante apposito atto pubblico redatto dal Segretario Comunale o da un Notaio, previo frazionamento catastale, con spese a carico dei privati.

Le aree dovranno essere concretamente allestite; per i parcheggi è da escludersi la pavimentazione bituminosa, gli stessi dovranno essere ombreggiati con alberatura a rapida crescita:

Nella progettazione degli edifici è fatto obbligo di attenersi alle prescrizioni morfologiche che in sede preventiva il Comune potrà emanare attraverso i propri organi tecnici.

#### art.3.7 - Aree residenziali di espansione

##### 3.7.1 - destinazioni

- proprie: residenza e relative pertinenze ed accessori, servizi, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, attrezzature turistiche e ricettive
- ammesse: botteghe artigiane
- in contrasto: attività artigianali non a livello di bottega, artigianato di produzione o servizio, industria.

##### 3.7.2 - parametri

- Ut: indice di utilizzazione territoriale ..... m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,25
- H: altezza massima ..... = 7,50 m
- Rc: rapporto di copertura massimo ..... 40%
- Ds: distanza minima dai cigli stradali = ..... m 7,00
- Df: distanza minima tra fabbricati: come da articolo parametri edilizi



con le particolarità di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68

- Dc: distanza minima dai confini esterni = m 5,00 salvo quanto stabilito nell'articolo parametri edilizi

### 3.7.3 - modalità di intervento

Unicamente mediante Piano Esecutivo Convenzionato .

I comparti possono essere suddivisi esecutivamente in sub-lotti, a condizione che essi siano previsti dalla convenzione generale, approvata assieme al P.E.C. e sottoscritta da tutti i proprietari interventori, che dovrà essere completa di progetto planivolumetrico generale dell'area d'intervento con indicati i vari stralci funzionali. La convenzione dovrà prevedere l'irrevocabile impegno alla cessione delle aree per standard urbanistici e per urbanizzazione primaria ed indicare gli impegni solidalmente assunti dai promotori.



## PARTE TERZA - AREE PER GLI USI PRODUTTIVI

### art.3.8 - Aree artigianali di completamento

#### 3.8.1 - destinazioni

- proprie: impianti produttivi artigianali non nocivi né molesti, non comportanti pericoli di scoppio o emissioni di polveri o di esalazioni inquinanti o fastidiose, comunque non producenti scarichi inquinanti; uffici collegati alle attività locali per la commercializzazione diretta dei prodotti.
- ammesse: impianti per attività non produttive ma assimilabili; manufatti edilizi occorrenti a attività produttive quali commercio all'ingrosso, magazzini all'ingrosso, depositi di materiali edili; residenza dei titolari o dei custodi; autofficine.
- in contrasto: insediamenti o impianti industriali o artigianali inquinanti, in cui avvengono lavorazioni insalubri di prima classe.

#### 3.8.2 - parametri

- Rc: rapporto di copertura massima ..... = 50% di SF
- H: altezza massima ..... = 7,50 m  
(salvo altezze maggiori per parti limitate ed eccezionali)
- Dc: distanza minima dai confini ..... = 5,00 m  
(in caso di convenzionamento è ammessa la costruzione a confine)
- Uf: utilizzazione fondiaria massima ..... = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ds: distanza minima dai cigli stradali..... = 7,00 m
- Df: distanza minima tra fabbricati ..... come da articolo parametri edilizi

#### 3.8.3 - disposizioni particolari

L'abitazione del titolare o del custode, se non già esistente, può essere realizzata sino al raggiungimento di una superficie utile lorda utile di 150 m<sup>2</sup>.



La superficie utile lorda delle abitazioni va computata nella determinazione di RC, sommando le varie SUL quando disposte su più piani.

Si richiamano integralmente le disposizioni sui caratteri tipologici-formali delle costruzioni.

Le abitazioni, se non sono costruzioni staccate e autonome rispetto al fabbricato produttivo, devono essere integrate con questo riprendendone i caratteri architettonici e i materiali di finitura.

Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le eventuali opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi, in riferimento all'interno impianto e la loro esecuzione dovrà essere prevista mediante stipula di convenzione; l'esistenza di tali opere è condizione vincolante al rilascio dell'autorizzazione all'usabilità degli impianti. Inoltre la realizzazione degli interventi è subordinata alla stipula di un apposito atto unilaterale d'obbligo nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati, lavorati e/o commercializzati ed i limiti di inquinamento (idrico, acustico, gassoso) da non superare.



## PARTE QUARTA - AREE PER GLI USI AGRICOLI

### art.3.9 - Suddivisione del territorio per indirizzi culturali

Il piano riconosce i seguenti indirizzi colturali con i relativi indici di edificabilità per residenze rurali:

- terreni seminativi e prati permanenti:  $U_f = 0,006 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- colture legnose specializzate:  $U_f = 0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- boschi:  $U_f = 0,001 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- RC: rapporto di copertura massimo =  $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- H: altezza massima = 7,00 m

(con esclusione dei manufatti speciali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli)

Gli indici suddetti sono utilizzabili unicamente per la nuova costruzione o ampliamento di residenze rurali esistenti, purché i concessionari siano soggetti legittimati ai sensi di legge.

Le aree che possono essere utilizzate ai fini della formazione del plafond volumetrico, in aggiunta a quelle site nel territorio di Colazza, sono quelle dei comuni contermini.

Le residenze rurali esistenti, purché di soggetti legittimati, quando esuberanti i massimi volumetrici in rapporto alla superficie aziendale, possono comunque essere oggetto "*una tantum*" di un ampliamento di SUL del 30%.

Le residenze rurali di nuova edificazione sono inoltre assoggettate alle seguenti norme specifiche:

- H : altezza massima = 7.50 m
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 m
- distanza minima fra abitazioni di nuova formazione da stalle = 25,00 m
- Rc: rapporto di copertura massima = 10%



- Ds: distanza minima dalle strade come da articolo parametri edilizi

Non è ammesso il ricavo di abitazioni anche rurali o fabbricati accessori nelle aree boscate.

Nel caso di ampliamenti è consentito mantenere le altezze esistenti, anche se superiori alle massime previste.

Nella costruzione o ampliamento di edifici per la residenza rurale si richiede di uniformarsi ai caratteri tipo-morfologici.

#### art.3.10 - Norme relative all'edificazione di impianti ed attrezzature agricole

Si definiscono impianti ed attrezzature agricole le costruzioni accessorie poste in territorio agricolo, destinate ad usi agricoli o assimilabili a quelli agricoli, ovvero:

- stalle
- depositi di materiali e derrate agricole

Per la costruzione di impianti ed attrezzature, limitatamente ai soggetti legittimati, vengano dati i seguenti indici specifici, riferiti al singolo lotto su cui gli edifici vengono edificati

- H: altezza massima = 7,50 m  
fatto salvo altezze maggiori motivate da esigenze tecnologiche specifiche
- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 m
- Rc: rapporto di copertura massima = 30%
- Df: distanza minima tra fabbricati come da articolo parametri edilizi
- Ds: distanza minima dalle strade come da articolo parametri edilizi

Le stalle non potranno essere edificate a distanza inferiore di m 200 dal limite delle aree residenziali e per servizi pubblici previste dal Piano.

Per tutti gli altri soggetti è consentita

- la costruzione di tettoie secondo i tipi di cui alla scheda 11 allegata, mantenendo



per queste una distanza minima dai confini di m 3,00, fatto salvo diversi accordi scritti tra le parti confinanti.

- piccoli tunnel di uso familiare da installare negli orti, purché di superficie coperta non superiore a m<sup>2</sup> 20 e altezza non superiore a cm 150
- non è consentita l'istallazione di tunnel o serre per scopi florovivaistici e simili e sono vietati gli allevamenti di suini.

Gli edifici sparsi rurali possono essere trasformati in residenza temporanea con interventi di ristrutturazione edilizia, senza modifica volumetrica.

Gli edifici rurali abbandonati presenti in aree agricole non più necessari alle esigenze delle aziende possono, essere riutilizzati per abitazione mediante intervento di ristrutturazione edilizia, senza modifica volumetrica e con cambio di destinazione d'uso.



## TITOLO IV - VINCOLI, TUTELE E NORMATIVA GEOLOGICA

### PARTE PRIMA – VINCOLI E TUTELE

#### art.4.1 - Tutela dell'assetto ambientale

Oltre al rispetto delle leggi statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora, della fauna, dell'inquinamento delle acque ed in particolare quanto previsto nelle apposite valutazioni di impatto ambientale sono prescritte le seguenti tutele.

In particolare, su tutto il territorio comunale non è consentito:

- aprire cave;
- costruire nuove strade veicolari salvo quelle previste dal Piano, se non quelle attinenti le attività agricole;
- realizzare qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio su pendii con acclività superiore al 35%;
- creare invasi artificiali con dighe;
- modificare gli alvei naturali di torrenti e rogge con muri, briglie, recinzioni (fatto salvo che trattasi di interventi pubblici);
- alterare con consistenti movimenti di terra i profili del suolo;
- eseguire accessi carrai e pedonali senza provvedere allo smaltimento di acque meteoriche secondo le modalità date dall'Amministrazione Comunale caso per caso.

#### art.4.2 - Aree di pregio naturale

Nelle aree di pregio naturale sono vietate sia le costruzioni sia la posa di manufatti. Sono ammesse le sole recinzioni del tipo ammesso per il territorio agricolo, nonché il passaggio di opere di urbanizzazione a rete e l'eventuale esecuzione di opere di urbanizzazione di superficie.



#### art.4.3 - Zona di rispetto cimiteriale

Per l'area specificatamente indicata non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### art.4.4 - Fasce di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali

La fascia di rispetto a protezione dei nastri stradali è stabilita, per l'intera rete stradale di Colazza, in m 20,00

Tale fascia riguarda le sole aree esterne al centro abitato.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo è ammesso un incremento massimo volumetrico del 20% del volume esistente per sistemazioni igieniche e tecniche, purché detti ampliamenti avvengano sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Nel Nucleo Antico e nelle Aree Residenziali Consolidate la profondità della fascia è ridotta agli allineamenti esistenti, su valutazione specifica dell'Ufficio Tecnico Comunale sentita la Commissione Edilizia.

Nelle aree di completamento e nelle aree per Impianti Produttivi Artigianali la fascia è specificata negli articoli inerenti.

#### art.4.5 - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua e fascia di rispetto per le opere di presa

Per l'intero svolgimento del corso del Terzago e del Tiaschella sul territorio del Comune di Colazza è posta una fascia di rispetto di m 15. Nell'ambito di tale fascia è vietata ogni nuova edificazione.



Attorno alle opere di presa degli acquedotti esistenti sono disposte zone di tutela assoluta nonché zone di rispetto. Nell'ambito della zona di tutela assoluta è vietata qualsiasi attività antropica.

Per gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nella zona di rispetto sono ammessi gli interventi previsti per le singole destinazioni del suolo, subordinati a provvedimenti che riguardano anche gli edifici esistenti, riguardanti:

- l'eliminazione di dispersione del sottosuolo di acque bianche
- l'eliminazione di pozzi eventualmente esistenti
- l'eliminazione di pozzi perdenti o di subirrigazione ed il conferimento dei liquami alla fognatura comunale
- le fognature dovranno essere garantite per tenuta ed inalterabilità, indicando come preferibile il tipo a doppio tubo

Nell'ambito della zona di protezione secondaria dei pozzi, le fognature dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni che verranno dettate dall'A.R.P.A. di Novara.

Per quanto non evidenziate e/o in contrasto valgono le disposizioni del Codice della Strada.

#### art.4.6 - Zonizzazione acustica

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee dal punto di vista acustico nelle quali sono accettate limitate immissioni di rumore e godono della caratteristica di avere limitate emissioni.

L'attuazione del piano dovrà tenere conto di questi livelli di immissione e di emissione che dovranno essere adeguatamente motivati prima del rilascio del permesso di costruire ovvero prima della approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.



art.4.7 - Vincoli di salvaguardia ambientale

Sono interessate da tali vincoli le aree boscate rappresentate sull'elaborato grafico , nonché fasce per una profondità di m 150 ciascuna poste lungo il corso del torrente Vevera (che nel territorio di Colazza assume la definizione di torrente Terzago).



## PARTE SECONDA – NORMATIVA GEOLOGICA

### art.4.8 - Norme generali in materia geologica

Per le aree soggette a particolari vincoli dovranno essere prodotte opportune indagini a firma di tecnici abilitati, secondo i dettami delle leggi relative; nello specifico si indica:

- a) nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico in base al R.D. n. 3267 del 30.12.1923 non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico; ogni intervento è condizionato, oltrechè dalla osservanza delle successive disposizioni geologiche e urbanistiche, al rilascio di autorizzazione da parte del Sindaco o Presidente della Giunta Provinciale ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77 e della Legge Regionale 45/89. In ogni caso, ai sensi dell'art. 30 della l.r. 56/77 e s.m.i., nuove costruzioni ed opere con urbanizzazione sono vietate nelle aree dei boschi di alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzioni di salubrità ambientale o di difesa del terreni.
- b) nelle porzioni di territorio soggette a vincolo ambientale andranno rispettate le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche disposte dalla L. 5/1/94 n.37 e dal D.L. 490/99.

Per le zone non asservite da pubblica fognatura, le opere disperdenti dovranno essere dimensionate secondo i dettami della L. 319/76 e successive integrazioni.

Si ricordano le prescrizioni del D.M. 11/03/88 "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 si evidenzia che esso va applicato



obbligatoriamente a "tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica".

Si richiama il rigoroso rispetto dei disposti di cui all'art. 18, comma 7 della N.T.A. del P.A.I.

Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti di nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti.

#### art.4.9 - Zone di rispetto delle captazioni idropotabili

Attualmente le fasce di rispetto delle fonti idropotabili sul territorio comunale sono dimensionate in un raggio di 200 m dalla fonte ai sensi del D.P.R. 236/88, D.Lgs. 152/99 e D.Lgs. 258/00 per le sorgenti ai piedi del Monte Tessa, mentre per tutte le altre captazioni idropotabili sono state ridefinite ed approvate con Determina Dirigenziale n° 28 del 7/02/2003, per esse sono indicate le linee guida normative nel provvedimento di autorizzazione.

In ogni caso, ai sensi degli articoli 5 e 6 del D.P.R. n.236 del 24/5/88, modificati dall'art. 21 del D.L. n. 152 del 11/05/99 per le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili sfruttate valgono le seguenti norme:

A) Zona di tutela assoluta: tale zona è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o le derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 m. di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Laddove all'interno della zona di tutela assoluta sono presenti aree edificate negli edifici sono possibili tutti gli interventi che non producono aumento del carico



inquinante.

B) Zona di rispetto: tale zona, è costituita dalla porzione circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare quantitativamente e qualitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici, fertilizzanti e pesticidi;
- c) spargimento di concimi chimici, pesticidi e fertilizzanti, salvo che l'impiego di tali sostanze non sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecnologie agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quantitative e qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione dei rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;



- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività elencate, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Le regioni e le province autonome disciplinano all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- e) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione di cui alla lettera c).

art.4.10 - Classe di idoneità I - pericolosità minima - edificabilità totale.

Per queste aree non sono previste particolari prescrizioni per l'edificazione.

Si ricorda tuttavia che devono essere rispettate le normative vigenti sia in sede progettuale che di esecuzione lavori verificando di volta in volta l'adeguatezza delle soluzioni adottate rispetto alle condizioni geotecniche ed idrogeologiche locali.

Si fa particolare riferimento a quanto previsto dal D.M. 11/03/88 "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".



art.4.11 - Classe di idoneità II - pericolosità media - edificabilità parziale

Norma valida per entrambe le sottoclassi

Per queste aree devono essere previste indagini specifiche ai sensi del citato D.M. 11/03/88 tese a verificare la compatibilità dell'intervento con le condizioni geotecniche ed idrogeologiche locali.

Le indagini, eseguite da professionista abilitato, dovranno accompagnare la progettazione esecutiva delle singole opere e dovranno essere presentate contestualmente al progetto per ottenere il rilascio della concessione edilizia.

La relazione geologico-tecnica di accompagnamento dovrà contenere la valutazione delle problematiche individuate e la loro risoluzione mediante le norme tecniche di seguito elencate :

- Per le aree acclivi, soggette a ruscellamento, dovranno essere previste la raccolta e la regimazione delle acque superficiali ed il loro allontanamento a recapiti che non arrechino danno ai lotti vicini o che non inneschino fenomeni di dissesto anche localizzato.
- Per le aree acclivi, con substrato roccioso affiorante o con terrazzamenti, l'intervento previsto dovrà garantire il mantenimento dell'equilibrio del versante ; dovranno quindi essere prodotte verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento e dovranno prevedersi opere di stabilizzazione o manutenzione dei terrazzi esistenti o di quelli che dovessero realizzarsi, al fine di garantirne la stabilità.
- Per le aree con ristagni, con sorgenti o con piccole falde sospese che pregiudichino l'edificazione, dovranno prevedersi opportune opere di captazione, bonifica ed allontanamento acque, nonché idonee fondazioni in caso di caratteristiche geotecniche particolarmente scadenti.



In linea di massima si devono prevedere le seguenti indagini a seconda delle problematiche da risolvere:

- Prove penetrometriche e/o pozzetti esplorativi con prelievo di campioni per la determinazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione.
- Analisi strutturale dell'ammasso roccioso per la determinazione dei parametri geomeccanici della roccia laddove interessata dall'intervento.
- Sondaggi diretti o indiretti per la determinazione delle potenziali superfici di scivolamento dei versanti acclivi.
- Prove di percolazione per lo smaltimento nel sottosuolo delle acque laddove non sono presenti urbanizzazioni primarie.

#### Classe IIA

Tale classe riguarda zone di versante con acclività da media a medio-elevata (indicativamente compresa fra 20° e 30°) in genere con significativa copertura morenica o di detrito misto o localmente con substrato roccioso affiorante o subaffiorante, con caratteristiche geotecniche o geomeccaniche non sempre ottimali rispetto all'acclività e/o con presenza di opere di sostegno costituite prevalentemente da terrazzamenti a secco e con insufficiente regimazione delle acque ruscellanti.

Il livello di pericolosità che ne consegue, definibile nel complesso come moderato, richiede, per essere superato, il rigoroso rispetto di specifiche norme tecniche o, nelle situazioni più critiche, l'esecuzione di interventi locali di riassetto nell'ambito dei singoli lotti edificatori o al massimo nell'intorno significativo circostante, che abbiano come scopo il raggiungimento di requisiti di sicurezza propri e nei riguardi del contesto limitrofo.

Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno quindi esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con



particolare riferimento alla stabilità dei pendii di scavo dei riporti e delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione delle acque sotterranee, di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche e di eventuali zone con substrato avente mediocri caratteristiche geomeccaniche.

Ogni nuova edificazione dovrà inoltre puntualmente indicare le modalità di smaltimento delle acque meteoriche e presentare un progetto unitario di sistemazione esterna del lotto.

Nel caso siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori almeno all'altezza della scarpata) dall'orlo della stessa.

#### Classe IIB

Tale classe riguarda zone caratterizzate dalla bassa soggiacenza della falda acquifera o da sorgenti all'interno dei lotti.

Sono zone in cui la presenza d'acqua riduce notevolmente le caratteristiche geotecniche dei materiali portandole ad essere talora pessime.

Il livello di pericolosità che ne consegue, definibile nel complesso come moderato, richiede, per essere superato, il rigoroso rispetto di specifiche norme tecniche o, nelle situazioni più critiche, l'esecuzione di interventi locali di riassetto nell'ambito dei singoli lotti edificatori o al massimo nell'intorno significativo circostante, che abbiano come scopo il raggiungimento di requisiti di sicurezza propri e nei riguardi del contesto limitrofo.

Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno quindi esaminare prioritariamente la natura dei terreni per l'esatta realizzazione delle fondazioni, la verifica della stabilità delle opere da edificarsi e prevedere adeguate opere di drenaggio ed allontanamento



delle acque captate con indicazione dei recapiti individuati.

Di norma non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda.

art.4.12 - Classe di idoneità IIIb2 - pericolosità elevata - edificabilità condizionata.

La presenza in queste aree di edificazioni esistenti e l'eventuale previsione urbanistica comportano necessariamente, stante la situazione di rischio, la realizzazione di interventi di riassetto idrogeologico mirati principalmente a salvaguardare l'esistente e le edificazioni future.

La presenza di opere di difesa già esistenti non consente l'utilizzo delle aree sino a quando tali opere non saranno state verificate, ristrutturate o collaudate per garantirne l'efficacia.

In mancanza delle opere di riassetto o del collaudo di quelle esistenti, rimangono in vigore i vincoli previsti per la classe III, mentre ad interventi realizzati e collaudati possono essere eseguite nuove edificazioni.

Tali interventi dovranno essere inclusi nei Piani di Riassetto Idrogeologico approvati dal Consiglio Comunale e dagli Enti Pubblici Competenti.

Considerata l'estensione di talune aree, l'Amministrazione Comunale potrà individuare all'interno dei Piani di Riassetto, un cronoprogramma degli interventi necessari. Al fine di ottimizzare i tempi necessari per la disponibilità delle aree previste nel cronoprogramma, sarà possibile avviare contemporaneamente la realizzazione degli interventi di riassetto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione o di edificazione. Il rilascio della certificazione di abitabilità degli edifici sarà vincolato alla conclusione delle procedure degli interventi di riassetto (individuazione, realizzazione e collaudo degli stessi).

Per i tratti tombinati di incerta definizione i Piani di Riassetto Idrogeologico dovranno



indagare e delimitare precisamente i percorsi tombinati e le relative dimensioni.

I Piani di Riassetto Idrogeologico potranno essere previsti in due modi differenti :

1) Interventi tecnici comunali

2) Piani Tecnici Esecutivi ai sensi dell'art. 47 della l.r. 56/77 e s.m.i.

1) In questo caso il Comune coordinerà i singoli interventi privati che, nel loro insieme comportino una sistemazione globale tale da consentire una progettazione unitaria. Gli interventi dei Privati dovranno uniformarsi al Piano di Riassetto di massima predisposto dal Comune ed approvato dal Consiglio Comunale, in cui saranno evidenziati gli interventi prioritari e le tipologie di intervento preferenziali.

2) Nel caso in cui gli interventi necessari siano di varia natura e funzione e tali per cui la loro progettazione unitaria, elaborata anche da più enti interessati, comporti dei vantaggi economici, conviene la seconda ipotesi lavorativa. In questo caso il Comune, d'intesa con gli Enti Pubblici, cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle opere, può formare un piano d'insieme, contenente i progetti di massima delle varie opere e redigere il programma esecutivo al fine di un'ordinata attuazione. Il Piano Tecnico Esecutivo, comprensivo delle opere e delle aree di pertinenza è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

La sua approvazione non produce contraddizione con la prassi normale di richiesta di interventi alla Regione, anzi permette di avanzare tale richiesta in modo già strutturato e quindi con una più rapida e semplice valutazione delle necessità.

Per questa classe, sino alla realizzazione delle opere di riassetto o sino alla verifica ed il collaudo delle opere eventualmente esistenti saranno ammessi solo i seguenti interventi:

- Tutti gli interventi previsti nella successiva classe IIIA
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria



o Restauro e risanamento conservativo

Ad interventi di riassetto eseguiti vengono mantenute le classi di edificabilità IIIb2, in quanto le opere realizzate dovranno essere soggette a manutenzione periodica che ne garantisca l'efficienza, ma potranno essere realizzati i seguenti interventi:

1. Classe IIIb2 Ad opere di riassetto realizzate, per questa categoria saranno possibili i seguenti ulteriori interventi:
  - ❖ Ristrutturazioni Edilizia
  - ❖ Ampliamenti
  - ❖ Completamenti
  - ❖ Nuove edificazioni
  - ❖ Cambi di destinazione d'uso
  - ❖ Interventi pubblici

Gli interventi previsti sia in assenza di opere di riassetto che in presenza delle stesse potranno essere realizzati rispettando le seguenti specifiche valide per la sottoclasse IIIb<sub>2</sub>:

- A. Dovrà essere sottoscritto dall'attuatore dell'intervento un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine a futuri eventuali danni a persone o cose comunque derivanti dal dissesto segnalato ai sensi dell'art. 18, comma 7 delle N.T.A. del P.A.I. adottato con deliberazione n°1/99 dell'11/05/1999 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e successivamente modificato ed adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n°18 del 26/04/2001.

In ogni caso sono comunque sempre ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- 1) Manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua con pulizia degli alvei, delle tombinature e delle griglie ;
- 2) Manutenzione straordinaria e nuove opere per la protezione delle sponde, quali



argini, o per il regolare deflusso delle acque, quali briglie, al fine di garantire il libero deflusso nei tratti regimati e/o coperti già esistenti.

- 3) Realizzazione di opere di stabilizzazione dei versanti sia con le normali tecniche che con le tipologie dell'Ingegneria naturalistica.
- 4) In particolare si dovranno perseguire i seguenti scopi :
  - realizzare sezioni di deflusso regolari tali da consentire portate di piena con tempo di ritorno di 200 anni per tutti i corsi d'acqua demaniali e 100 anni per i rii minori;
  - sostenere e difendere le scarpate in materiali sciolti soggette ad erosione ;
  - eliminare o ampliare i tratti coperti a sezione insufficiente,
  - consentire l'accesso pedonale, ed eventualmente carrabile, all'alveo dei corsi d'acqua al fine di permettere l'ispezione e la manutenzione delle opere di difesa.
  - stabilizzare le aree particolarmente acclivi con problemi di drenaggio acque.

In tutti i casi dovranno essere rispettate le seguenti norme :

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche d'ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
- Le opere d'attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera ; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche delle portate, esse inoltre dovranno garantire un franco di deflusso tale da favorire il transito del materiale in sospensione.
- Per gli attraversamenti aventi luce maggiore e/o superiore di m 6.00 devono essere applicati i criteri e le prescrizioni tecniche contenute nell'apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino.



- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
- Sulle sponde dei corsi d'acqua e sui cigli dei versanti sono rigorosamente vietati scarichi di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi e scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini.
- In caso di corsi arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- In caso di sistemazione delle sponde e degli alvei dei corsi d'acqua sia principali che minori dovrà essere data preferenza a quei progetti che si rifanno alle tecniche di ingegneria naturalistica, laddove queste siano applicabili in toto o anche solo parzialmente.
- Dovrà essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le sezioni dei deflusso, soprattutto per tratti d'alveo intubati, adeguando quelle insufficienti.
- L'alveo dei corsi d'acqua sia principali che minori, sia a cielo libero che intubati, rimane sempre in classe IIIa, anche se non specificato in cartografia e quindi per esso valgono tutte le prescrizioni per tale classe urbanistica.
- Tutti gli interventi da realizzarsi sui corsi d'acqua demaniali dovranno avere la preventiva autorizzazione del Servizio OO.PP.
- Sui corsi d'acqua principali, si applica una fascia di rispetto ai sensi dell'art. 29 della L.r.56/77 e s.m.i. (15 m per sponda) e su tutti quelli demaniali una fascia di rispetto di 10 m per sponda, anche se non indicato graficamente nelle tavole, ai sensi dell'art. 96, lettera f) del T.U. Acqua R.D. n° 523/1904. Richiamata dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 08/10/1998 n° 14LAP/PET e



che recita: "Sono atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti: .....f) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro (4,00 m) per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci (10,00 m) per le fabbriche e gli scavi".

- Su tutti i corsi d'acqua minori e non demaniali si applica una fascia di rispetto in classe IIIA pari a 10 m per sponda per i corsi d'acqua naturali e ~~pari a 5 m~~ per i canali artificiali.
- su tutti i corsi d'acqua minori e non demaniali si applica una fascia di rispetto in classe IIIA pari a 10 m per sponda per i corsi d'acqua naturali e per i canali artificiali.
- All'interno dei settori perimetrati in dissesto (EeA, EbA, EmA) e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua con dissesti lineari (EeL, EbL, EmL) le quote esistenti devono essere mantenute; non saranno quindi ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi.

art.4.13 - Classe di idoneità IIIa - pericolosità molto elevata - edificabilità nulla.

Le aree inserite in questa classe presentano elevati costi di sistemazione o elevate caratteristiche di instabilità che le rendono inidonee all'edificazione. In esse rientrano anche le aree, definite all'art. 13, 7° comma lettere a) e b) della l.r. 56/77, che devono essere considerate inedificabili perché ai fini della pubblica incolumità presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli, oppure perché sono da salvaguardare per il loro valore ambientale e paesistico.



In queste zone dunque non possono essere eseguite nuove edificazioni di alcun genere.

Possono tuttavia essere eseguiti alcuni interventi, a condizione che:

1. vengano rigorosamente rispettati i dettami del D.M. 11/03/88 come indicato per la Classe II
2. i progetti siano sempre accompagnati da:
  - a) piani di smaltimento delle acque di scolo con indicati i recapiti finali
  - b) verifica e/o valutazione di impatto ambientale
  - c) piano di manutenzione delle opere

Questi interventi sono :

- opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al regime ed all'utilizzazione delle acque, al consolidamento dei versanti. Tali opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica, laddove è possibile,
- opere pubbliche non altrimenti localizzabili riferibili a :
  1. viabilità,
  2. produzione e trasporto di energia elettrica e telecomunicazioni,
  3. impianti di depurazione acque,
  4. pozzi o captazioni sorgentizie
- attività estrattiva autorizzata ai sensi della L.R. 69/78 ed interventi ad essa accessori ,
- strade agro-silvo-pastorali chiuse al traffico e di larghezza non superiore a 4.00 m da ciglio a ciglio,
- utilizzo agricolo del terreno, nei termini previsti dalla norme relative alla gestione del patrimonio forestale
- utilizzo per il tempo libero, previa verifica dei limiti imposti dalle caratteristiche dell'area nei confronti della pubblica incolumità delle persone e della stabilità e



durata dell'intervento,

- posizionamento di recinzione di terreni privati nel rispetto delle vigenti norme di Piano e realizzate in modo che non modifichino la stabilità delle sponde, che non alterino il normale deflusso delle acque e che consentano l'accesso carrabile agli alvei ed alle sponde dei corsi d'acqua per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia ;
- quanto previsto dal 3° comma art. 27 della L.R. 56/77 e succ. modifiche ed integrazioni.
- le opere previste dal Piano Territoriale e quelle abbiano conseguito dichiarazione di pubblica utilità.
- per gli edifici isolati in classe iii valgono le norme per la classe IIIb2 per edifici presenti sino ad una distanza non superiore a 20 m e IIA per edifici sparsi in zone lungo i versanti.
- La possibilità, comunque, di nuove costruzioni agricole, nuove opere pubbliche altrimenti non localizzabili e di utilizzi per attività dedicate al tempo libero è sempre subordinata al vincolo di inedificabilità in zone di dissesto in atto o incipiente.

Infine una nota specifica va fatta per quanto riguarda i corsi d'acqua sia principali che minori, per i quali dovranno essere rispettate le seguenti norme :

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche d'ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
- Le opere d'attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera ; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche delle portate, esse inoltre dovranno garantire un franco di deflusso tale da favorire il



transito del materiale in sospensione.

- per gli attraversamenti aventi luce maggiore e/o superiore di m 6.00 devono essere applicati i criteri e le prescrizioni tecniche contenute nell'apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
- Sulle sponde dei corsi d'acqua e sui cigli dei versanti sono rigorosamente vietati scarichi di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi e scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini.
- In caso di corsi arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- In caso di sistemazione delle sponde e degli alvei dei corsi d'acqua sia principali che minori dovrà essere data preferenza a quei progetti che si rifanno alle tecniche di ingegneria naturalistica, laddove queste siano applicabili in toto o anche solo parzialmente.
- Dovrà essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le sezioni dei deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelle insufficienti.
- L'alveo dei corsi d'acqua sia principali che minori, sia a cielo libero che intubati, rimane sempre in classe IIIa, anche se non specificato in cartografia e quindi per esso valgono tutte le prescrizioni per tale classe urbanistica.
- Tutti gli interventi da realizzarsi sui corsi d'acqua demaniali dovranno avere la preventiva autorizzazione del Servizio OO.PP.
- Sui corsi d'acqua principali, si applica una fascia di rispetto ai sensi dell'art. 29



della L.r.56/77 e s.m.i. (15 m per sponda) e su tutti quelli demaniali una fascia di rispetto di 10 m per sponda, anche se non indicato graficamente nelle tavole, ai sensi dell'art. 96, lettera f) del T.U. Acqua R.D. n° 523/1904. Richiamata dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 08/10/1998 n° 14LAP/PET e che recita: "Sono atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti: .....f) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro (4,00 m) per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci (10,00 m) per le fabbriche e gli scavi".

- Su tutti i corsi d'acqua minori e non demaniali si applica una fascia di rispetto in classe IIIA pari a 10 m per sponda per i corsi d'acqua naturali e per i canali artificiali.
- All'interno dei settori perimetrati in dissesto (EeA, EbA, EmA) e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua con dissesti lineari (EeL, EbL, EmL) le quote esistenti devono essere mantenute; non saranno quindi ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che escluda interferenze con i settori limitrofi.



## SCHEDE TECNICHE

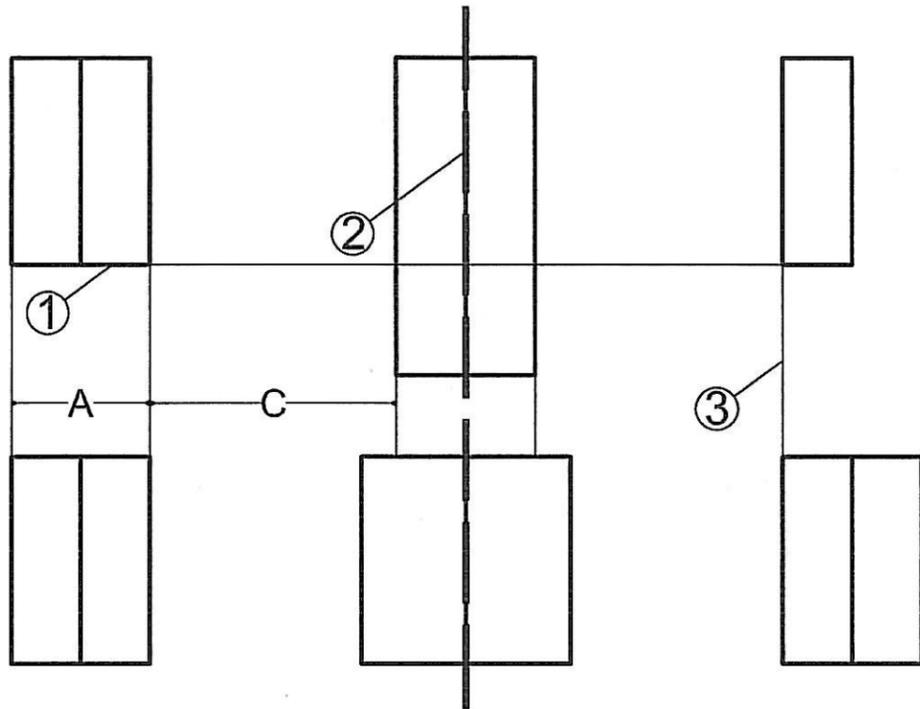


Scheda 1 APERTURE ESTERNE  
rapporti dimensionali di riferimento

<p>Finestra a doppia anta</p>		<p>Rapporto Standard <math>A/B=0,70</math></p>
<p>Finestra ad anta unica</p>		<p>Rapporto Standard <math>A/B=0,35</math></p>
<p>Portafinestra a doppia anta</p>	<p>pannello opaco</p>	<p>Rapporto Standard <math>A/B=0,35</math></p>
<p>Portafinestra ad anta unica</p>	<p>pannello opaco</p>	<p>Rapporto Standard <math>A/B=0,175</math></p>



### Scheda 2 APERTURE ESTERNE criteri compositivi

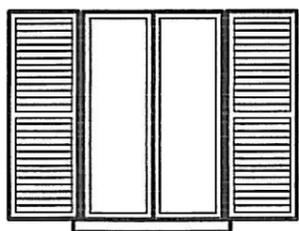


$C_{min} = 2A$ ; in caso di A diverse ci si riferirà alla maggiore

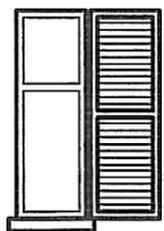
### RIFERIMENTI PER GLI ALLINEAMENTI

- ① il filo inferiore
- ② l'asse di simmetria
- ③ un filo dell'apertura (criterio da utilizzare con estrema cautela)

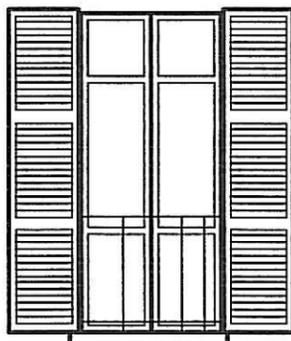
### TIPI



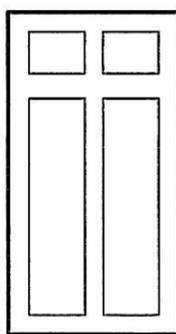
finestra



portafinestra

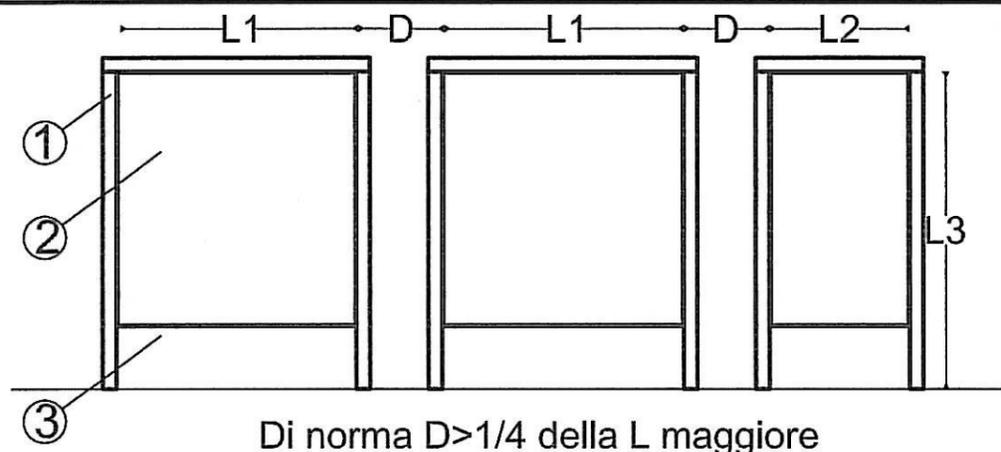


portad'ingresso





Scheda 3 VETRINE



- ① Cornice in pietra locale (serizzo, beola, granito) martellinato o piano sega
- ② Vetro su telaio metallico
- ③ Sfondato in pietra locale



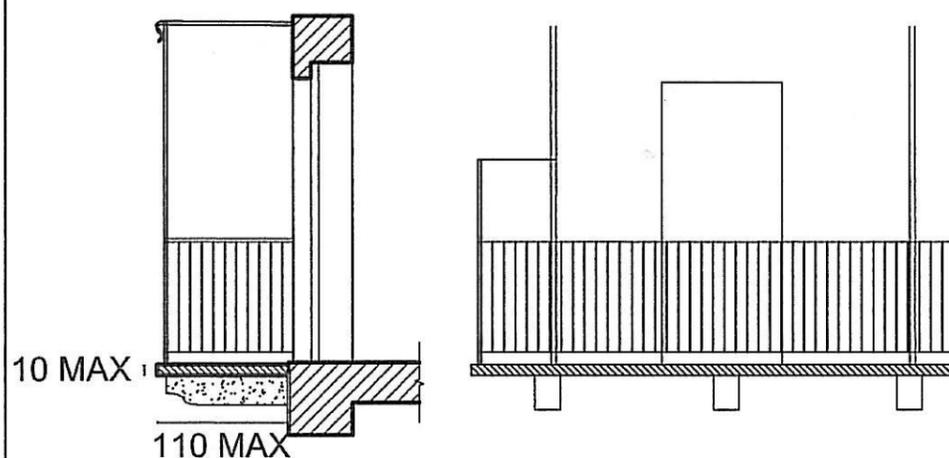
- ③ Spazio per insegne, preferibilmente di fattura semplice con illuminazione ad incandescenza.



Scheda 4 BALCONI

BALCONE

con mensole  
in pietra  
e solettina  
in lastre  
di pietra

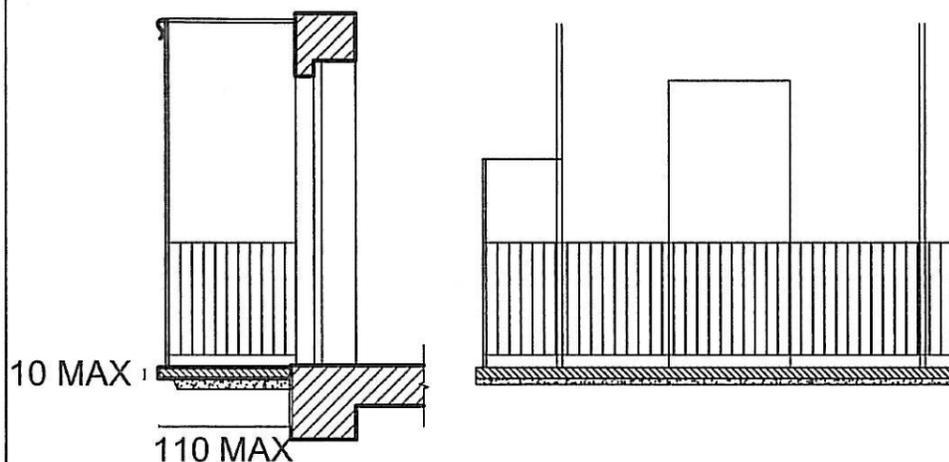


PARAMETRI  
RINGHIERA

piattina 30x5 o simili  
quadri 10x10 oppure vedi scheda 7  
candela di irrigidimento

BALCONE

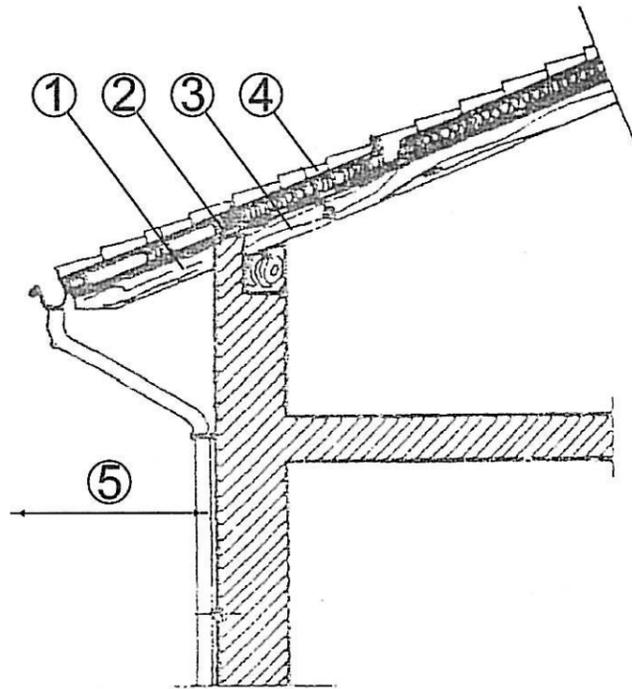
con solettina  
in cemento  
armato sottile  
ed eventuale  
pavimentazione  
incollata





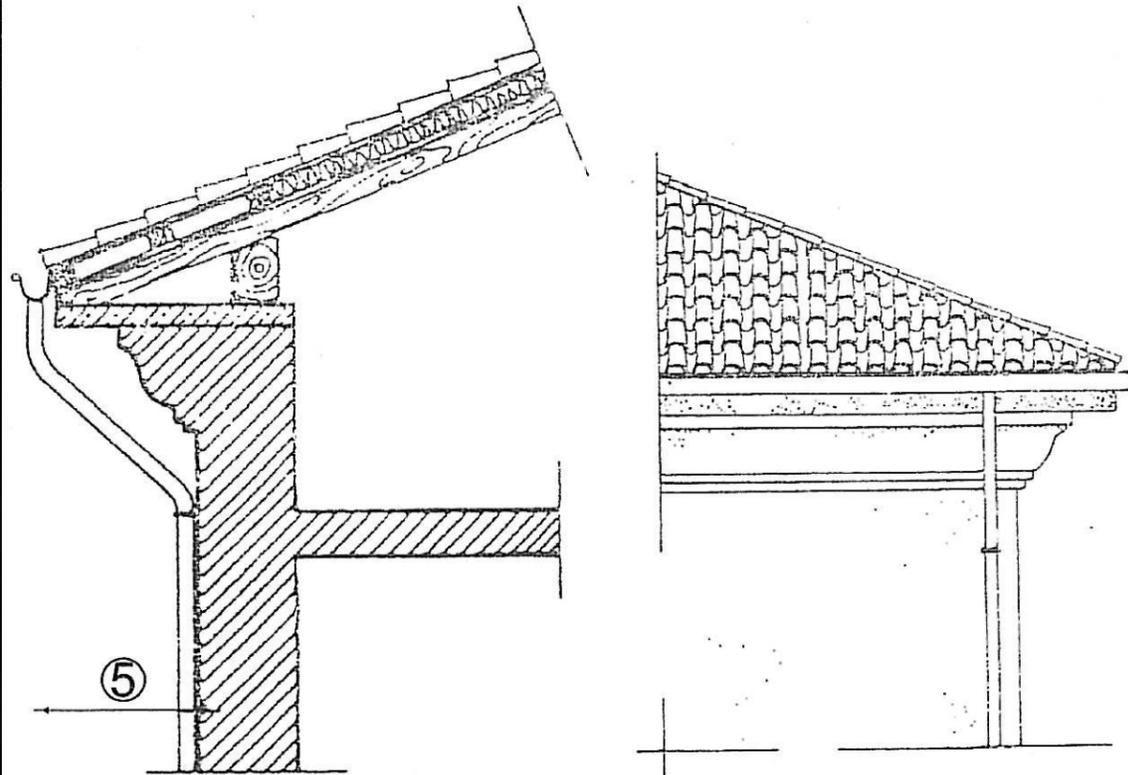
Scheda 5 COPERTURE

Sporto di gronda inclinato



- ① Sporto di gronda con travetti in vista e perlinatura con perline di larghezza non inferiore ai 12 cm
- ② Doppio tavolato in legno con interposta coibentazione (negli usi residenziali del sottotetto)
- ③ Eventuale solaio in laterizio con passafuori in legno
- ④ Coppi in cotto o tegole piane
- ⑤ Larghezza dello sporto di gronda pari alle più diffuse situazioni al contorno

Sporto di gronda piano

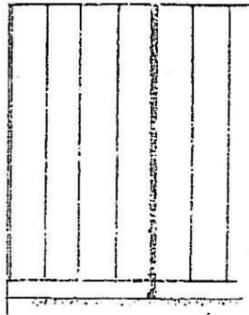




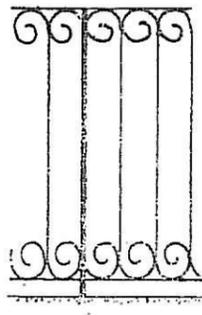
### Scheda 6 RINGHIERE E RECINZIONI

Tipi di recinzione

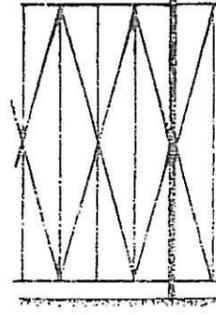
TIPO A



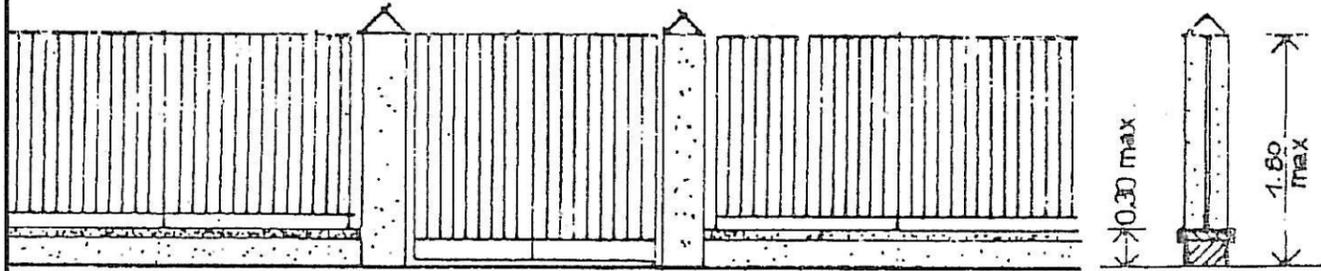
TIPO B



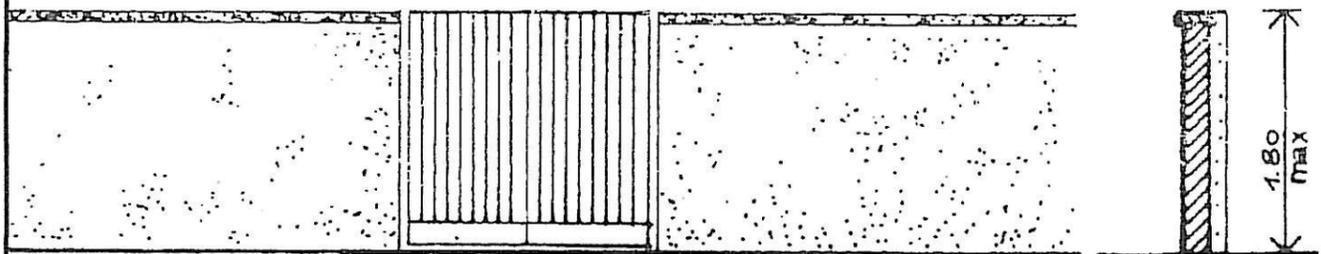
TIPO C



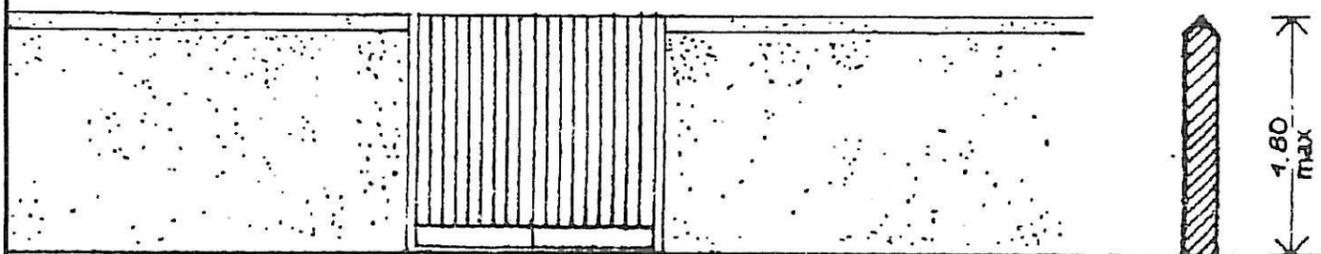
#### Recinzione a giorno con inferriata del tipo A



#### Recinzione con muro pieno intonacato; copertina superiore in pietra o cls; cancello in ferro con disegno del tipo A



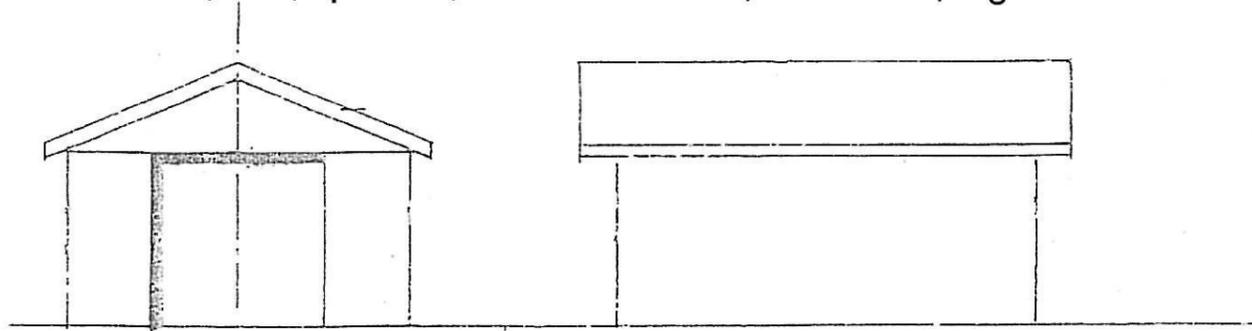
#### Recinzione con muro pieno intonacato; cancello in ferro con disegno del tipo A



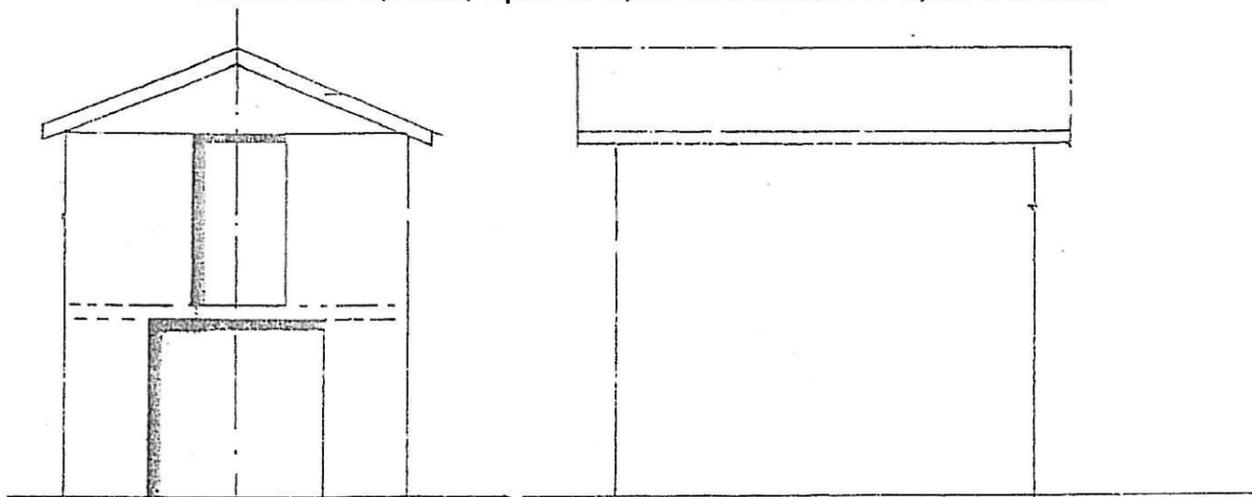


### Scheda 7 BASSI FABBRICATI

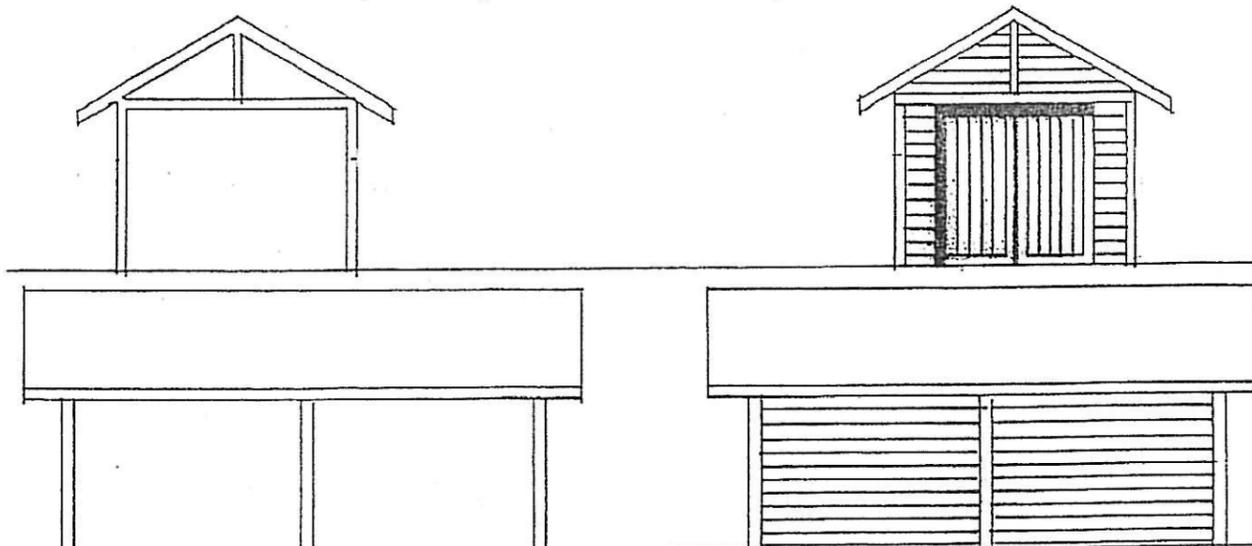
H. media 2,50m; sporto 0,30 m laterale e 0,50 frontale; tegole in cotto o cls



H. media 5,20m; sporto 0,30 m laterale e 0,50 frontale

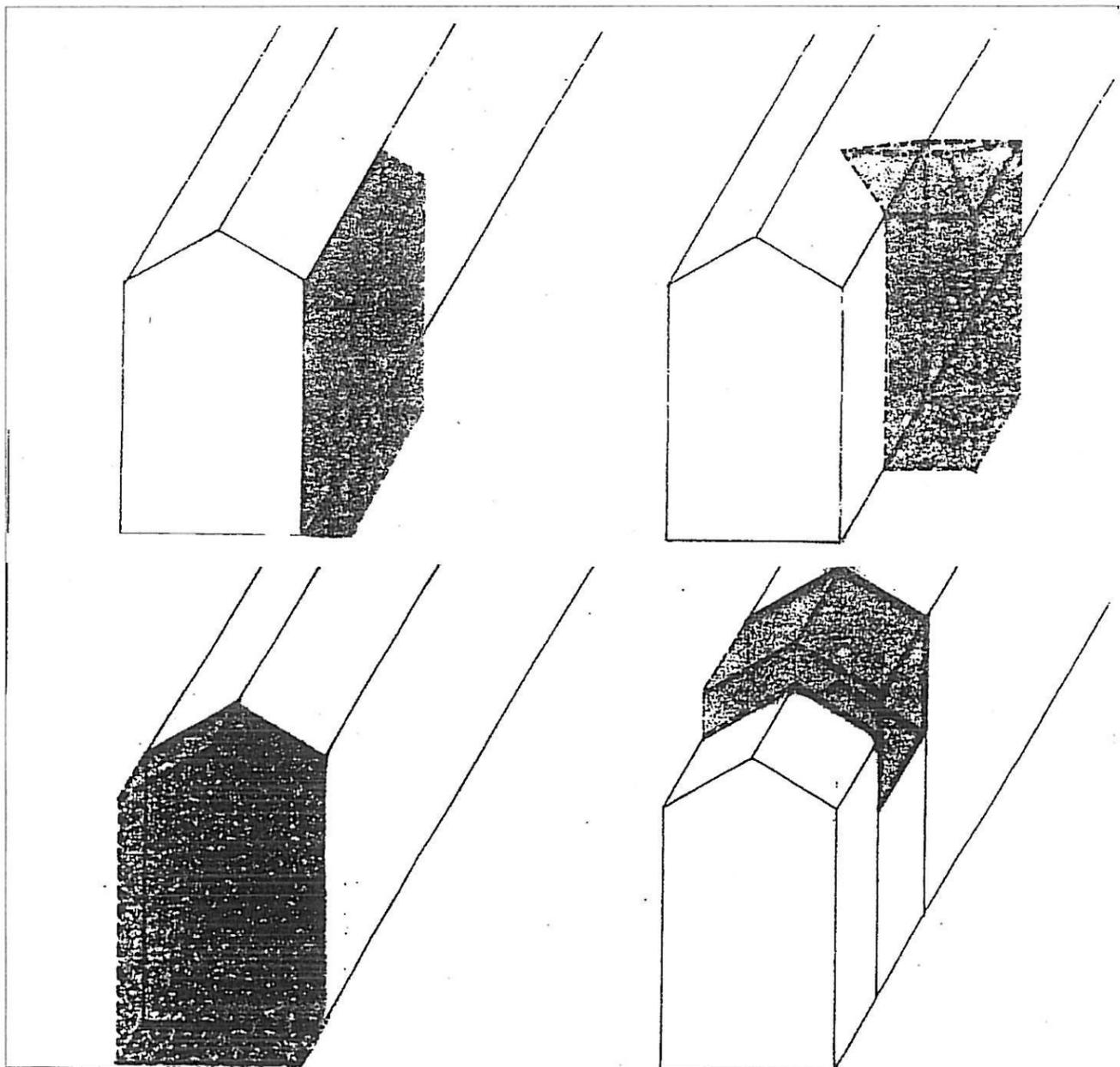


sporto 0,50 m laterale e 0,50 frontale



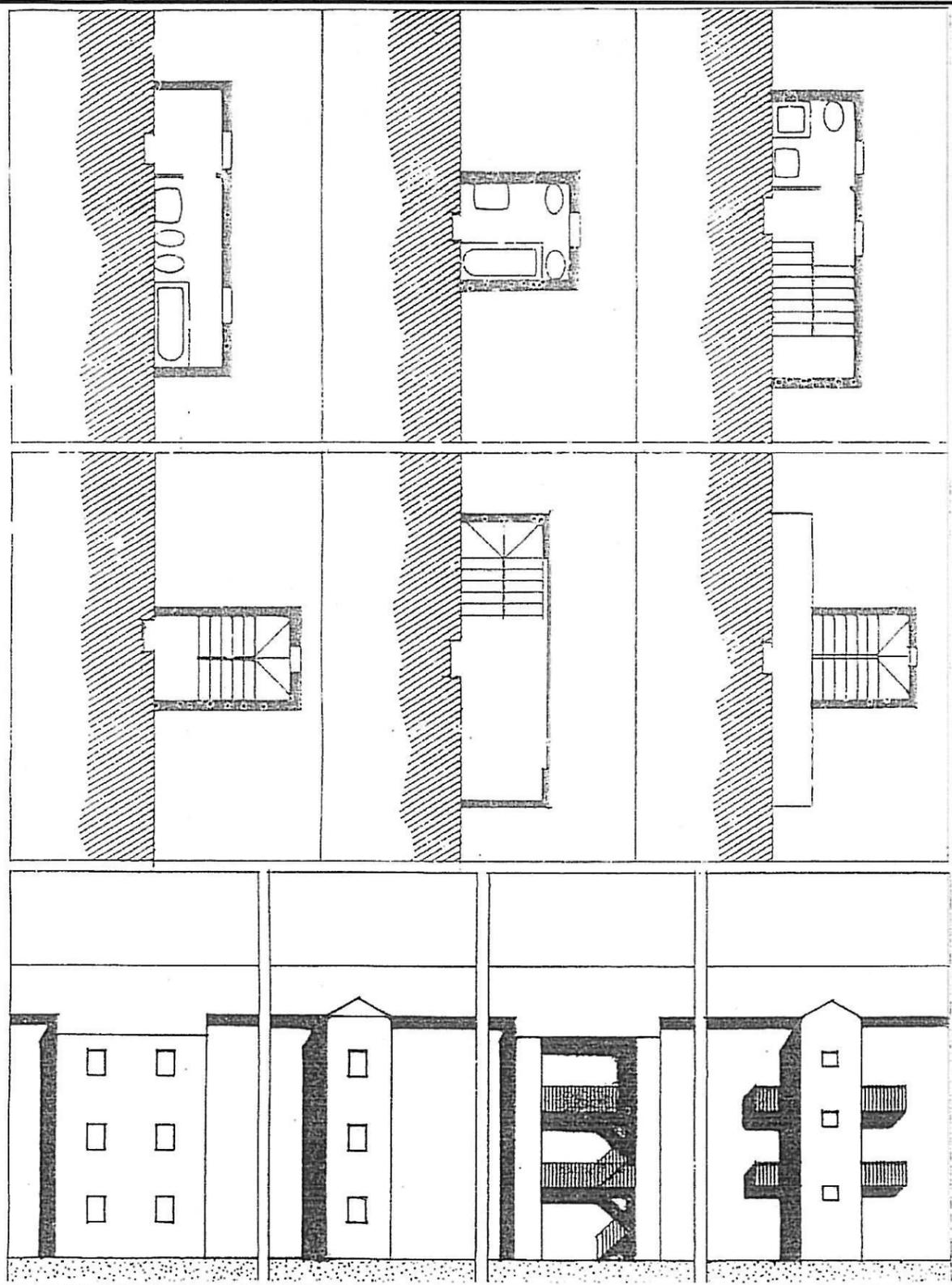


Scheda 8 TIPOLOGIE DEGLI AMPLIAMENTI  
PLANOVOLUMETRICI CONSENTITI



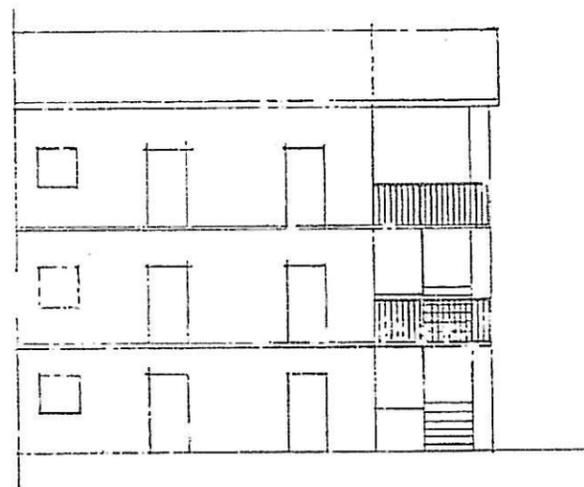
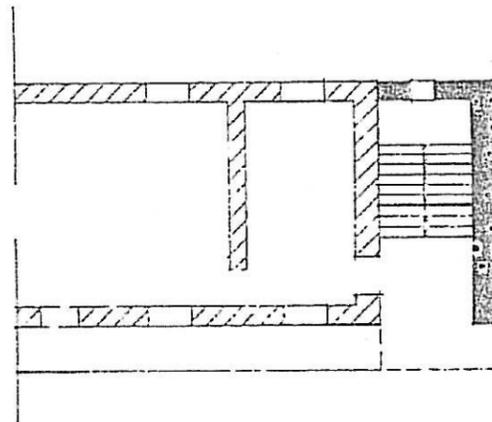


Scheda 9 ESEMPLIFICAZIONI FUNZIONALI E MORFOLOGICHE  
DEGLI AMPLIAMENTI RIFERITE A SERVIZI E VANI SCALE





## Scheda 10 SCALE A GIORNO

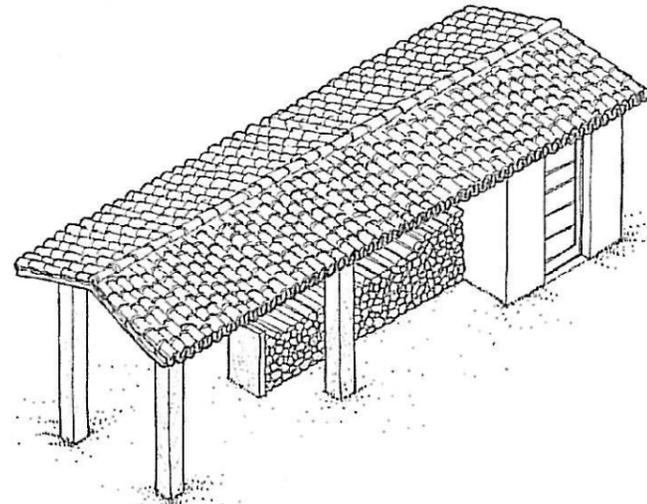
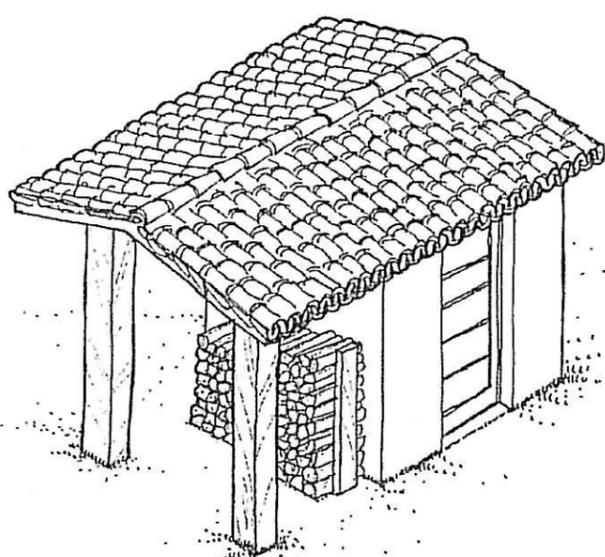
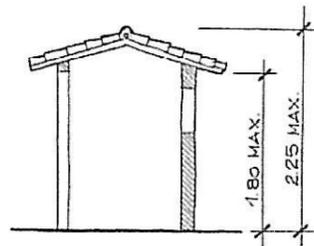
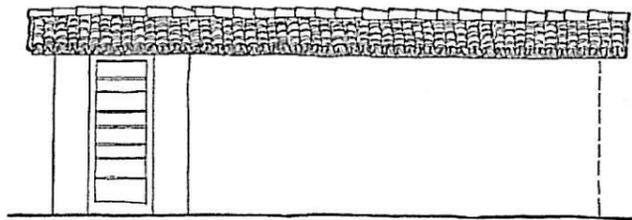
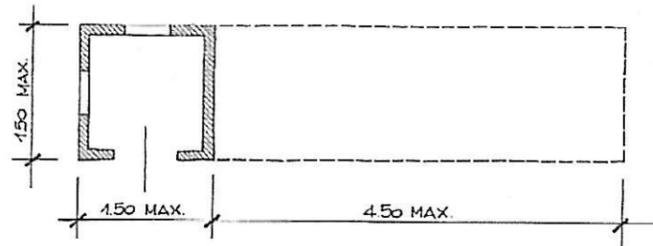


**NOTE:**

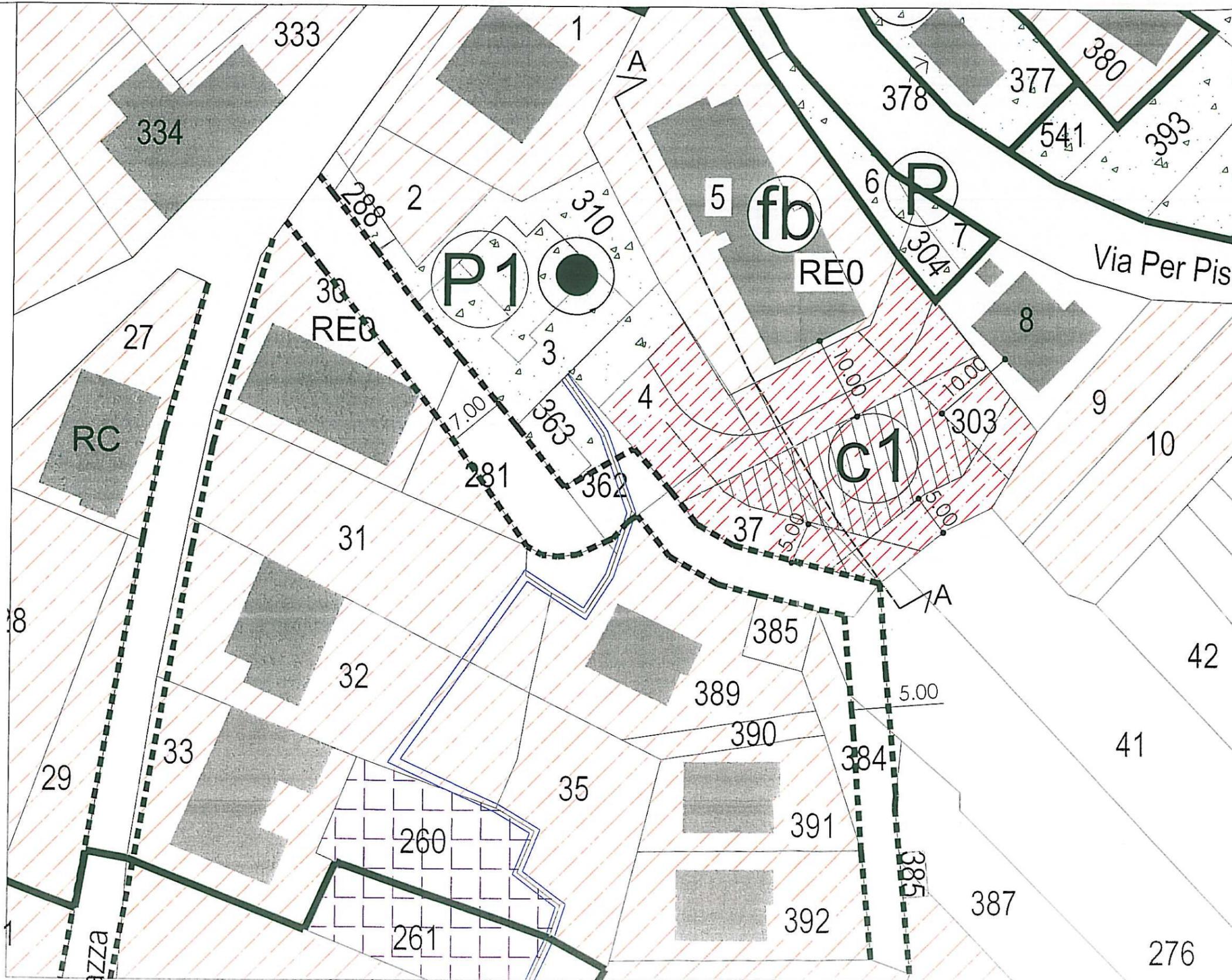
- 1) La falda del tetto ampliato deve riprendere materiali, forma e pendenze della copertura esistente
- 2) i muri delimitanti la scala vanno trattati come i muri dell'edificio principale
- 3) ringhiere, infissi ecc. di tipo tradizionale



### Scheda 11 LEGNAIE



Scheda 12



LEGENDA

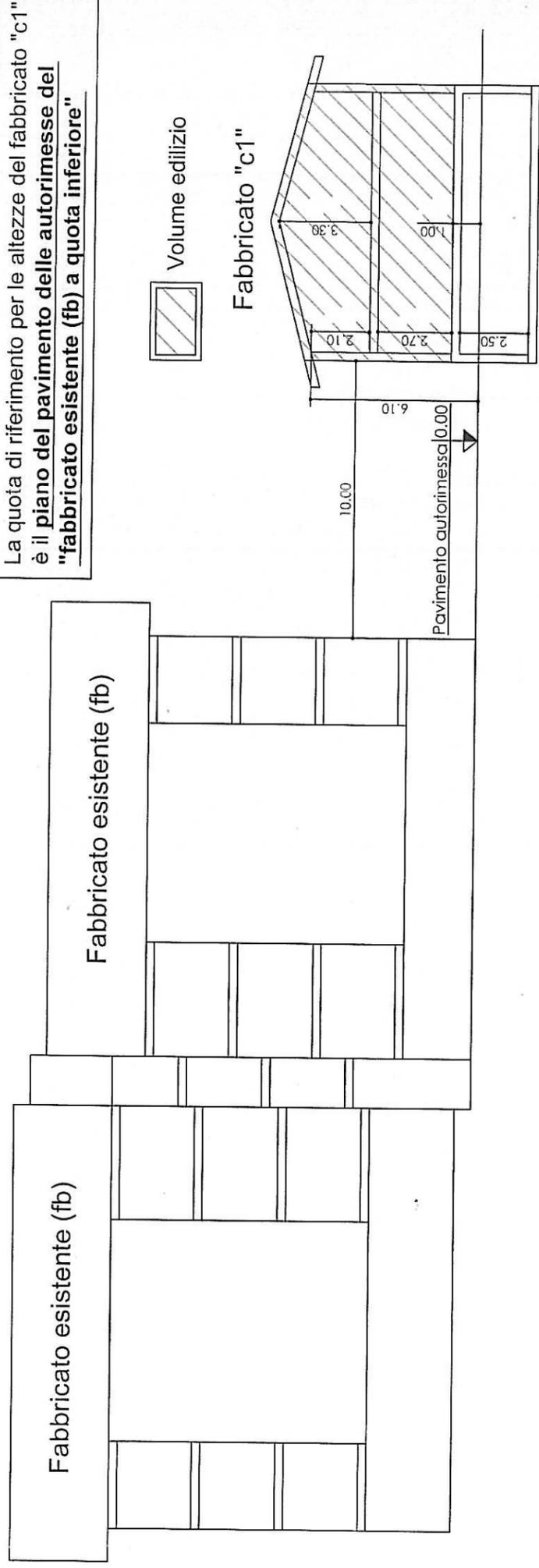
-  Perimetro entro il quale è possibile l'edificazione di 1.000 mc.
-  Il fabbricato esistente sul mappale n°3 è preordinato alla demolizione
-  Fabbricato esistente di riferimento per le quote di imposta del fabbricato "area c1"
-  Strada
-  Strada interna
-  Sezione/prospetto A-A  
Vedere scheda n° 13

Scala 1:500





### Scheda 13 ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO "c1"



Scala 1:200

Le altezze ed i piani di imposta del fabbricato "c1", come riportati in figura, sono vincolanti.  
Il volume edilizio del piano 2° dovrà pertanto essere realizzato nel sottotetto