

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

VALLE ELVO

**COMUNE DI ZIMONE**

**PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE**

**VARIANTE PARZIALE**

Ai sensi dell'art. 17 comma 5°, L.R. n°56/77 ss.mm.ii.

**ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO**

ELABORATO

**P\_B**

DATA

12.02.2019

SCALA

\*\*\*\*\*

TITOLO DELL'ELABORATO:

**Norme Tecniche di Attuazione - Testo coordinato**

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. n° \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESP. PROCEDIMENTO

IL SINDACO

Timbro e firma

Timbro e firma

Timbro e firma

*Dott. Ing. Giorgio Della Barile* Studio Tecnico

Via Mazzini n°2 13818 Tolegno (Biella) - telefono e fax 015 421242 0335 684543

E-mail [giorgio@delabarile.com](mailto:giorgio@delabarile.com)

NOTA  
RELATIVA ALLE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI  
INTRODOTTE (EX OFFICIO) CON DELIBERAZIONE DELLA  
GIUNTA REGIONALE 30 DICEMBRE 2013, N° 17-6985 E  
SUCCESSIVA VARIANTE PARZIALE N. 1/2017

*Il presente articolato normativo, risulta essere il testo coordinato contenente le modificazioni ed integrazioni a seguito delle variazioni “ex officio” contenute nell’allegato “A” della D.G.R. di approvazione n°17-6985 in data 30/12/13. Sia le integrazioni che le parti oggetto di modificazione, (stralci o riformulazioni) risultano evidenziate in colore grigio nel presente testo coordinato, come l’elocuzione “evidenziate in colore grigio” facente parte del presente periodo.*

*Le modificazioni introdotte a seguito della variante parziale in data 04.12.2017 risultano evidenziate in colore giallo nel presente testo coordinato, come l’elocuzione “evidenziate in colore giallo” facente parte del presente periodo.*

*Le ulteriori modificazioni introdotte a seguito della variante parziale in data 12.02.2019 risultano evidenziate in colore verde nel presente testo coordinato, come l’elocuzione “evidenziate in colore giallo” facente parte del presente periodo.*

# INDICE GENERALE

## I. NORME GENERALI

- 01 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- 02 VALIDITÀ, EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL P.R.G.;

## II. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- 03 PARAMETRI URBANISTICI DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO
  - 1 Premessa;
  - 2 Superficie territoriale;
  - 3 Superficie fondiaria;
  - 4 Indice di utilizzazione territoriale;
  - 5 Indice di utilizzazione fondiaria;
  - 6 Indice di densità edilizia territoriale;
  - 7 Indice di densità edilizia fondiaria;
  - 8 Superficie minima d'intervento
  - 9 Comparto minimo d'intervento
- 04 PARAMETRI EDILIZI
  - 1 Premessa;
  - 2 Altezza dei fronti della costruzione;
  - 3 Numero dei piani;
  - 4 Distanze tra le costruzioni(D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds);
  - 5 Superficie coperta della costruzione;
  - 6 Superficie utile lorda della costruzione;
  - 7 Superficie utile netta della costruzione;
  - 8 Rapporto di copertura;
  - 9 Volume della costruzione;
  - 10 Visuale libera;
  - 11 Distanza dai Limiti di Zona
  - 12 Note sull'applicazione degli indici

## III. DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO EDILIZI E URBANISTICI

- 05 INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI RELATIVI A EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI
  - 1 Manutenzione ordinaria;
  - 2 Manutenzione straordinaria;
  - 3 Restauro e risanamento conservativo;
  - 4 Ristrutturazione edilizia;
  - 5 Demolizione senza ricostruzione;
  - 6 Demolizione con ricostruzione;

- 06 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE
  - 1 Nuova costruzione;
  - 2 Nuova costruzione accessoria alla residenza Nca;
  - 3 Nuova costruzione accessoria alle attività agricole marginali Ncaa;
  - 4 Ampliamento;
  - 5 Sopraelevazione;
  
- 07 INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DEL SUOLO
  - 1 Scavi e riporti legati ad interventi edilizi e urbanistici;
  - 2 Modificazione dell'idrologia superficiale;
  - 3 Manufatti di contenimento tradizionali;
  - 4 Opere di ingegneria naturalistica;
  - 5 Recinzione e passi carrai
  
- 08 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO
  - 1 Classificazione ed attribuzione ad aree ed edifici;
  - 2 Criteri di compatibilità ed attuazione;

#### ▼ IV. INDIVIDUAZIONE E DISCIPLINA DEI BENI CULTURALI AMBIENTALI

- 09 INDIVIDUAZIONE DEI VALORI CULTURALI AMBIENTALI;
  - 1 premessa;
  - 2 insediamenti urbani di antica formazione;
  - 3 nuclei minori o unità edilizie di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario;
  - 4 elementi costruttivi e decorativi tradizionali;
  - 5 le aree di interesse paesistico ambientale;
  
- 10 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI CULTURALI;
  - 1 premessa;
  - 2 interventi sul patrimonio esistente;
  - 3 interventi di nuova edificazione;
  - 4 interventi in area di tutela naturalistica e parchi urbani;
  - 5 modificazioni di cui all'art.17, comma 8° punto f della L.R. 56/77 e s.m.i.;

#### ▼ V. INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI AMBIENTALI

- 11 RICHIAMO ALLA NORMATIVA VIGENTE
  
- 12 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELLA L. N°431/85
  - 1 premessa;
  - 2 territori contermini ai laghi;
  - 3 torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. n°1775/33 e relative sponde;
  - 4 territori coperti da foreste e boschi;
  - 5 aree gravate da usi civici;
  - 6 le zone di interesse archeologico;

- 13 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEL R.D. N°3267/23
- 14 CORPI IDRICI SUPERFICIALI, SORGENTI E POZZI, AI SENSI DEL D.P.R. N°236/88
- 15 AMBITI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE
  - 1 aree di valore ambientale e paesistico VA;
  - 2 aree di recupero ambientale RA;
  - 3 paesaggi agrari di interesse culturale
  - 4 aree ricomprese nel Sito di Interesse Comunitario

## ▼ VI. INDIVIDUAZIONE DI FASCE E ZONE DI RISPETTO

- 16 RICHIAMO ALLA NORMATIVA VIGENTE
- 17 FASCE DI RISPETTO
  - 1 fasce di rispetto della viabilità pubblica;
  - 2 fasce di rispetto degli elettrodotti;
  - 3 fasce di rispetto dei gasdotti e delle reti canalizzate per gas combustibili ;
  - 4 dei corsi d'acqua;
- 18 ZONE DI RISPETTO
  - 1 zona di rispetto cimiteriale;
  - 2 zona di rispetto per impianti di depurazione;
  - 3 zona di tutela dei corpi idrici superficiali, delle sorgenti e dei pozzi;

## ▼ VII. NORMATIVA GEOLOGICA

- 19 IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA - CARTA DI SINTESI;
- 20 NORMATIVE DI CARATTERE GENERALE;

## ▼ VIII. MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- 21 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI;
- 22 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO;
- 23 PERMESSI DI COSTRUIRE, CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE ANTERIORMENTE ALL'ADOZIONE DEL P.R.G.;

## ▼ IX. USO PUBBLICO DEL TERRITORIO

- 24 AREE DELLA VIABILITÀ;
- 25 AREE PER IMPIANTI;
- 26 AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COMUNALI;

## X. ZONE OMOGENEE DI USO DEL TERRITORIO

- 27 DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENEE DI USO DEL TERRITORIO COMUNALE
  - 1 premessa;
  - 2 aree pubbliche **SP** o di uso pubblico;
  - 3 zone di tipo **A**
  - 4 zone di tipo **B**
  - 5 zone di tipo **C**
  - 6 zone di tipo **D**
  - 7 zone di tipo **E**
  - 8 zone di tipo **F**
  - 9 zone di tipo **G**
  - 10 zone di tipo **H**
- 28 INSEDIAMENTI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE A1
- 29 NUCLEI MINORI O UNITÀ EDILIZIE DI VALORE STORICO ARTISTICO, AMBIENTALE O DOCUMENTARIO
- 30 AREE EDIFICATE
- 31 AREE DI COMPLETAMENTO
- 32 AREE PER NUOVA EDIFICAZIONE
- 33 AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO
- 34 AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI
- 35 AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (stralciato)
- 36 AREE PER INSEDIAMENTI RICETTIVI
- 37 AREE INTERSTIZIALI CONNETTIVE
- 38 AREE BOScate
- 39 AREE A PARCO URBANO
- 40 NUOVE COSTRUZIONI ACCESSORIE NON PERTINENZIALI

## XI. PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE ALLE ESIGENZE DELLA PRODUZIONE AGRICOLA

- 41 PREMESSA
- 42 DEFINIZIONI SPECIFICHE DELL'AMBITO AGRICOLO
- 43 PARAMETRI EDILIZI SPECIFICI DELL'AMBITO AGRICOLO
- 44 SOTTOZONA E1
- 45 SOTTOZONA E2
- 46 SOTTOZONA E3

## XII. SCHEDE TECNICHE E GRAFICI

- 47 SCHEMI COMPOSITIVI
- 48 TIPOLOGIE
- 49 MATERIALI

## XIII. NORME IN DEROGA

- 50 DEROGHE PER INTERVENTI PUBBLICI.

**Art. 1** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

[1] Ai sensi della L. 17.08.1942 n° 1150 e ss.mm.ii. e della L.R. 05.12.1977 n°56 e ss.mm.ii., il presente articolato normativo, precisa, specifica ed integra le previsioni contenute negli elaborati grafici, costituendo parte integrante del P.R.G. del Comune di Zimone.

[2] Qualora tra le disposizioni contenute negli elaborati grafici di piano e quelle contenute nel presente articolato venga meno la dovuta corrispondenza o insorga un dubbio interpretativo, prevale la norma scritta.

**Art.2** VALIDITÀ, EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il presente P.R.G. ha validità decennale a partire dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della delibera di approvazione della Giunta Regionale; può essere modificato con le procedure previste dalle normative vigenti.

**Art. 3** PARAMETRI URBANISTICI DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO• **[1] PREMESSA.**

Si definiscono “parametri urbanistici” tutti quei parametri finalizzati a misurare il “carico urbanistico” sulle diverse aree di Piano, ossia gli abitanti e le attività, terziarie e produttive, insediati e insediabili, che determinano i relativi fabbisogni di opere di urbanizzazione e di servizi pubblici. Le definizioni di cui ai seguenti commi dal 2° al 7° sono riportate per facilità di consultazione ma sono da intendersi rimandata ai corrispettivi articoli 22,21,25,27 e 26 del Regolamento edilizio Comunale approvato in conformità al Testo tipo formato dalla regione, con D.C.C. n°6 del 22.03.2004; rettificato con D.C.C. n°28 del 27.10.2004.

• **[2] SUPERFICIE TERRITORIALE (St).**

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

• **[3] SUPERFICIE FONDIARIA (Sf).**

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

• **[4] INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut).**

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Sul/St$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

• **[5] INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf).**

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = Sul/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

• **[6] INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It).**

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>3</sup>]/[m<sup>2</sup>].

• **[7] INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If).**

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>3</sup>]/[m<sup>2</sup>].

• **[8] SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO (Sm)**

Esprime il valore minimo di SF o ST indicato dalle norme di zona o individuato graficamente sulle tavole grafiche, sul quale unitariamente risulta possibile effettuare interventi urbanistici o edilizi.

• **[9] COMPARTO MINIMO D'INTERVENTO (Cmin)**

Esprime l'ambito territoriale individuato graficamente nelle tavole di Piano o richiamato in modo specifico dalle presenti Norme, sul quale la progettazione urbanistica deve avvenire in modo unitario.

**Art.4** PARAMETRI EDILIZI.

- **[1] PREMESSA.**

I parametri edilizi sono sia quelli che consentono di stabilire la consistenza edilizia dei fabbricati, ossia altezza, superficie coperta, superficie utile e volume, sia quelli che determinano i rapporti tra fabbricato e lotto di pertinenza e tra fabbricati, ossia distanze dai confini e tra fabbricati anche in funzione del loro altezza. . Le definizioni di cui ai seguenti commi dal 2° al 9° sono riportate per facilità di consultazione ma sono da intendersi rimandate ai corrispettivi articoli 13,15,16,17,18,19,23 e 20 del Regolamento Edilizio Comunale approvato in conformità al Testo Tipo formato dalla Regione Piemonte, con D.C.C. n°6 del 22.03.2004; rettificato con D.C.C. n°28 del 27.10.2004.

- **[2] ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (H<sub>f</sub>); ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H)**

- a) Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura
- b) Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
- c) L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici; si considerano abitabili o agibili, ai fini della applicazione dei parametri edilizi, i locali sottotetto per la parte di superficie utile lorda (Sul) che presenta altezza interna dei locali, come indicata al successivo art. 36 del presente regolamento, maggiore di 1,80m, una estensione maggiore di 9m<sup>2</sup> ove sia possibile inscrivere almeno in un punto una circonferenza di raggio pari a 1m;
- d) Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
- e) La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
- f) Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
- g) Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
- h) L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi dei commi precedenti e dell'articolo 13 del Regolamento Edilizio Comunale.

- **[3] NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA ( $N_p$ )**

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili, compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico - funzionali per essere considerati tali, e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

- **[4] DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO STRADALE (Ds).**

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

- **[5] SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE ( $S_c$ )**

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [ $m^2$ ], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

- **[6] SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE ( $S_{ul}$ )**

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [ $m^2$ ], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

- **[7] SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE ( $S_{un}$ )**

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [ $m^2$ ], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite al precedente comma 6° e all'art. 18 del Regolamento Edilizio Comunale, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

- **[8] RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)**

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

- **[9] VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V)**

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [ $m^3$ ], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano ( $S_{ul}$ ), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 2 del presente articolo.

- **[10] VISUALE LIBERA (VI)**

Risulta essere la profondità di una fascia parallela ad ogni parete dotata di vedute (finestre, verande, porticati e simili) e addossata alle stesse pareti; le norme di zona indicano per ciascuna il valore minimo.

- **[11] DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA (DL)**

È definita dalla distanza misurata quale raggio tra ogni punto della Superficie Coperta ed il Limite di zona individuato dal confine di separazione tra due azzonamenti diversi come definiti all'art. 28 delle presenti norme.

- **[12] NOTE SULL'APPLICAZIONE DEGLI INDICI**

L'uso anche se parziale di superfici sulle quali vengono applicati i parametri così come definiti dalle presenti norme, esclude ogni successiva possibilità di riutilizzo se non per le parti residue non consumate anche in presenza di frazionamenti o cambi di proprietà.

**Art. 5** INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI RELATIVI A EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI• **[1] MANUTENZIONE ORDINARIA**

*“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” (L.R. n°56/77, art. 13).*

La manutenzione ordinaria é sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterare i caratteri originari intendendo quelli propri dell’edificio all’epoca della costruzione ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati, né aggiungere nuovi elementi. Sono altresì ammessi 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. Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici, modificando cioè, tecniche, materiali e colori, essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria. Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l’intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate. Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria é essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Per l’esecuzione di tali interventi é richiesta l’osservanza delle modalità e l’eventuale uso degli strumenti attuativi previsti dalle leggi vigenti, indicate in sintesi dalla presenti norme al Capo VIII agli artt. 21, 22, 23.

Ai fini dell’ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali, si intende integralmente riportata la Circolare Regionale 5/SG/URB del 27.04.84

MANUTENZIONE ORDINARIA

**Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici**

PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI	OPERE AMMESSE
<p>FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)</p>	<p>Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura</p>
<p>ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)</p>	<p>Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.</p>
<p>MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE</p>	<p>Nessuna.</p>
<p>TRAMEZZI ED APERTURA INTERNE</p>	<p>Nessuna.</p>
<p>FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)</p>	<p>Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.</p>
<p>IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI</p>	<p>Riparazione e sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.</p>
<p>IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)</p>	<p>Riparazione, sostituzione e parziale 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. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.</p>

• [2] MANUTENZIONE STRAORDINARIA

*“Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso” (L.R. n°56/77, art. 13).*

La manutenzione straordinaria é volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell’assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d’uso. Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituire delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari, intendendo quelli propri dell’edificio all’epoca della costruzione ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati. Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia. Sono altresì ammessi rinnovi e 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. Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all’installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti. Inoltre sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l’eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non venga modificato l’assetto distributivo, né essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l’installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed 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. Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Per l’esecuzione di tali interventi é richiesta l’osservanza delle modalità e l’eventuale uso degli strumenti attuativi previsti dalle leggi vigenti, indicate in sintesi dalla presenti norme al Capo VIII agli artt. 21, 22, 23.

Ai fini dell’ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali, si intende integralmente riportata la Circolare Regionale 5/SG/URB del 27.04.84.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

**Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici**

PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI	OPERE AMMESSE
<b>FINITURE ESTERNE</b> (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 e rifacimento totale del manto di copertura.
<b>ELEMENTI STRUTTURALI</b> (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari
<b>MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE</b>	Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
<b>TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE</b>	Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni
<b>FINITURE INTERNE</b> (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni anche attraverso l'alterazione dei caratteri originari purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.
<b>IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI</b>	Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
<b>IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI</b> (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento 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 e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Al fine del mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti, si esclude l'alterazione delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico attraverso questo tipo di intervento.

• [3] RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

*“Gli interventi 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio”* (L.R. n°56/77, art. 13).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e 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. Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell’art.24, 4° comma, lettera a), della L.R. n°56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intende prevedere possibilità di modificazioni dell’organismo edilizio o delle destinazioni d’uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali. È necessario disporre quindi di strumenti normativi il più possibile articolati, adeguati gli uni al rigoroso restauro statico ed architettonico di edifici di pregio, gli altri al recupero funzionale di organismi edilizi aventi o meno interesse storico-artistico o ambientale. Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

il restauro conservativo (RC1), finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico e ambientale.

il risanamento conservativo (RC2), finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l’integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell’assetto planimetrico, anche con l’impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l’esigenza d’uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell’organismo edilizio;

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell’opera e all’eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l’impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell’arte. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d’uso degli edifici purché la nuova destinazione ammessa sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell’organismo edilizio.

Per l’esecuzione di tali interventi è richiesta l’osservanza delle modalità e l’eventuale uso degli strumenti attuativi previsti dalle leggi vigenti, indicate in sintesi dalla presenti norme al Capo VIII agli artt. 21, 22, 23.

Ai fini dell’ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali, si intende integralmente riportata la Circolare Regionale 5/SG/URB del 27.04.84.

## RISANAMENTO CONSERVATIVO

### Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI	OPERE AMMESSE
<b>FINITURE ESTERNE</b> (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 é comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
<b>ELEMENTI STRUTTURALI</b> (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. É ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati 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 modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati elementi e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. É esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e del colmo delle coperture.
<b>MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE</b>	Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. É ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
<b>TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE</b>	Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni delle unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
<b>FINITURE INTERNE</b> (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, é 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 é comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
<b>IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI</b>	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti.
<b>IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI</b> (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento 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 e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, é ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino un aumento delle superfici utili di calpestio. 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. Al fine del mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti, si esclude l'alterazione delle facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico attraverso questo tipo di intervento.

## RESTAURO CONSERVATIVO

### Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI	OPERE AMMESSE
<b>FINITURE ESTERNE</b> (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.
<b>ELEMENTI STRUTTURALI</b> (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, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, 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. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)
<b>MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE</b>	Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte. Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.
<b>TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE</b>	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 o 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.
<b>FINITURE INTERNE</b> (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	.Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad esse affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.
<b>IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI</b>	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti precedenti.
<b>IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI</b> (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)	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.

• [4] RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

*“Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, la eliminazione, le modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti” (L.R. 56/77 art. 13)*

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, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio. Le possibilità di trasformazione, all’interno della sagoma dell’edificio, sono molto ampie: dalla modificazione dell’impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare, alla sistematica modificazione dell’impianto dell’edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Le possibilità di trasformare degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento sono tali da ritenere ammissibili anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici.

Al fine di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all’entità dell’intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo, ristrutturazione edilizia di tipo A (REA), si riferisce ad interventi che pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Il secondo, ristrutturazione edilizia di tipo B (REB), ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi, attraverso il recupero di rustici e la modificazione della quota dei piani di imposta sino ad un massimo di metri uno. Tali contenute variazioni delle superfici e recupero di volume degli edifici, finalizzati a favorirne il recupero igienico funzionale, non sono da intendersi vincolati ad ospitare unicamente gli elementi tipici di tale fine quali bagni, scale, disimpegni, impianti tecnologici, ecc., offrendo in questo modo la possibilità di giungere a tale risultato di recupero, anche attraverso una differente distribuzione interna

La ristrutturazione di tipo A sarà prevista quando si ritenga necessario assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell’impianto originario dell’edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo. Viceversa la ristrutturazione di tipo B sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l’impianto originario dell’edificio oppure si intenda consentire l’incremento delle superfici utili, ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati a usi diversi.

Entrambi i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d’uso, purché rientri tra le possibilità normate.

Sono esclusi dagli interventi di ristrutturazione edilizia gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall’art. 24, 4° c. lett. a), L.R. 56/77.

Per l’esecuzione di tali interventi é richiesta l’osservanza delle modalità e l’eventuale uso degli strumenti attuativi previsti dalle leggi vigenti, indicate in sintesi dalla presenti norme al Capo VIII agli artt. 21, 22, 23.

Ai fini dell’ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali, si intende integralmente riportata la Circolare Regionale 5/SG/URB del 27.04.84.

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A**  
**Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici**

PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI	OPERE AMMESSE
<b>FINITURE ESTERNE</b> (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
<b>ELEMENTI STRUTTURALI</b> (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
<b>MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE</b>	Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
<b>TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE</b>	Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
<b>FINITURE INTERNE</b> (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
<b>IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI</b>	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
<b>IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI</b> (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)	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 di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B**  
**Elenco delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici**

PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI	OPERE AMMESSE
<b>FINITURE ESTERNE</b> (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
<b>ELEMENTI STRUTTURALI</b> (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di nuovi organismi edilizi e di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive e d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.
<b>MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE</b>	Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
<b>TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE</b>	Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
<b>FINITURE INTERNE</b> (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
<b>IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI</b>	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
<b>IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI</b> (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi)	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

#### [5] DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Interventi di sola demolizione aventi carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, purché non riguardino immobili soggetti ai vincoli di cui alla legge 1089/39 e 1497/39. Gli immobili indicati nelle tavole grafiche di P.R.G. soggetti all'intervento di demolizione senza ricostruzione, in attesa di tale intervento, possono essere soggetti solamente a manutenzione ordinaria. L'area resa libera, anche solo parzialmente, dall'intervento di demolizione è vincolata agli usi previsti dal P.R.G.

Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta l'osservanza delle modalità e l'eventuale uso degli strumenti attuativi previsti dalle leggi vigenti, indicate in sintesi dalla presenti norme al Capo VIII agli artt. 21, 22, 23.

Si precisa che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo ( es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

#### [6] DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione.

Si precisa che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo ( es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta l'osservanza delle modalità e l'eventuale uso degli strumenti attuativi previsti dalle leggi vigenti, indicate in sintesi dalla presenti norme al Capo VIII agli artt. 21, 22, 23.

## Art. 6 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

### • [1] NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni del presente strumento urbanistico.

Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta l'osservanza delle modalità e l'eventuale uso degli strumenti attuativi previsti dalle leggi vigenti, indicate in sintesi dalla presenti norme al Capo VIII agli artt. 21, 22, 23.

### • [2] NUOVA COSTRUZIONE ACCESSORIA ALLA RESIDENZA Nca.

Gli interventi di nuova costruzione accessoria alla residenza, sono destinati a soddisfare esigenze collaterali alla residenza quali il ricovero di autoveicoli, il deposito di attrezzi, legname ed altri materiali ed il ricovero di animali domestici o da cortile, nel rispetto della specifica normativa igienico-sanitaria. La pertinenza agli edifici residenziali, ove specificatamente richiesta dalle norme di zona, è da intendersi rispettata quando la Nca sorga sullo stesso lotto della residenza. Nei casi diversi, ove il tessuto urbano esistente non consente tali inserimenti nel rispetto dei parametri di zona, vengono individuate nella cartografia del P.R.G. aree autonome normate in modo puntuale. Sono da ritenersi valide le seguenti condizioni generali di ammissibilità, nel rispetto dei parametri edilizi e delle indicazioni particolari dei singoli azzonamenti: per le costruzioni fuori terra, l'impiego di forme, materiali e tecniche congruenti con il contesto urbano di riferimento, escludendo comunque i fabbricati in lamiera o calcestruzzo prefabbricato o altri materiali incompatibili e ammettendo una massima sopraelevazione del piano pavimento finito (in ogni suo punto), della Nca rispetto all'andamento naturale del terreno, inferiore a 1,20m; per le costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme, i materiali e le tecniche devono essere congruenti con essi, comprese le indicazioni relative alla sistemazione del terreno; per le costruzioni completamente interrate è richiesta la copertura con uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di 60 cm a livello con il terreno circostante su tutti i lati escluso solo quello d'accesso. Sono ammesse coperture piane solamente per le costruzioni addossate alla residenza ove la sistemazione a terrazza o giardino crei continuità compositiva con la costruzione principale ed il terreno di pertinenza a sistemazione avvenuta. Negli altri casi è sempre richiesta una copertura a falde inclinate congruente con il contesto urbano di riferimento. Fatte salve le prescrizioni particolari dettate per le singole zone omogenee si definiscono i seguenti limiti dimensionali per le Nca: con riferimento alla singola unità immobiliare viene fissato un massimo di 25 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda per le autorimesse più 25 m<sup>2</sup> per altre destinazioni accessorie ed una altezza utile lorda massima di 2,80m, elevabile sino a 3,2m a seguito di atto di impegno nei confronti del Comune, a non modificare la destinazione d'uso; comunque il volume totale delle costruzioni accessorie non può essere superiore al 20% del volume dell'edificio principale di riferimento.

Negli stessi limiti dimensionali, le Nca non costituiscono volume ma solamente Superficie coperta. Per consentire il ricovero di automezzi particolarmente alti quali campers, autocarri e veicoli assimilabili, la quota di superficie utile lorda destinabile alle autorimesse può essere in parte o totalmente trasferita su aree autonome, non pertinenziali, individuate a tale scopo dal P.R.G. con una altezza utile lorda massima elevabile sino a 3,2m a seguito di atto di impegno nei confronti del Comune, a non modificare la destinazione d'uso.

### • [3] NUOVA COSTRUZIONE ACCESSORIA ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE MARGINALI. Ncaa.

Al fine di favorire gli interventi manutentivi di quella parte del territorio agricolo marginale, inteso come parte non sfruttata a nessun titolo da alcuna azienda agricola, è consentita la costruzione di nuovi edifici accessori ai proprietari singoli o associati, che dimostrino la proprietà di una superficie agricola "marginale", sita interamente nel territorio comunale, pari ad almeno 5.000m<sup>2</sup> contigui, se la qualità catastale prevalente è assimilabile al pascolo, prato pascolo al seminativo, o al bosco, e ad almeno 1.800m<sup>2</sup> contigui, se la qualità catastale prevalente è assimilabile a orto, frutteto o vigneto; con riferimento alle superfici marginali indicate, viene fissato un massimo di 30 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda ed una altezza utile lorda massima di 2,8m. Sempre con riferimento alle superfici marginali indicate, la costruzione di nuovi accessori alle attività agricole marginali è subordinata all'assenza di preesistenze edificate recuperabili, che attraverso gli interventi ammessi (MO, MS, RC2, REA,) possano fornire pari superficie ed altezza utile lorda.

Sono consentite unicamente costruzioni fuori terra, con una copertura a falde inclinate, l'impiego di forme, materiali e tecniche congruenti con il contesto ambientale di riferimento, escludendo comunque i fabbricati in lamiera o calcestruzzo prefabbricato o altri materiali incompatibili con il contesto naturale e ammettendo una massima sopraelevazione del piano pavimento finito (in ogni suo punto), della Ncaa rispetto all'andamento naturale del terreno, inferiore a 0,5m.. Non sono consentite localizzazioni degli accessori indicati che richiedano la realizzazione di accessi pedonali o carrabili mediante operazioni di movimento terre.

Per l'esecuzione di tali interventi é richiesta l'osservanza delle modalità e l'eventuale uso degli strumenti attuativi previsti dalle leggi vigenti, indicate in sintesi dalla presenti norme al Capo VIII agli artt. 21, 22, 23.

• **[4] AMPLIAMENTO. A**

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati, nel rispetto dei parametri e delle specifiche prescrizioni sia normative che grafiche delle singole aree omogenee.

Sulle tavole di Piano, per gli interventi di nuova edificazione in ampliamento, sono graficamente individuate le seguenti classi dimensionali:

- Ampliamento di tipo 1 (**A1**) ammette un aumento di superficie utile sino ad un massimo di 25m<sup>2</sup>;
- Ampliamento di tipo 2 (**A2**) ammette il raddoppio della volumetria esistente (da calcolarsi secondo quanto previsto all'art.4 comma 11 delle presenti norme) con un massimo di 200m<sup>3</sup>;
- Ampliamento di tipo 3 (**A3**) consente interventi specifici per casi particolari, individuati e schedati singolarmente;

Per l'esecuzione di tali interventi é richiesta l'osservanza delle modalità e l'eventuale uso degli strumenti attuativi previsti dalle leggi vigenti, indicate in sintesi dalla presenti norme al Capo VIII agli artt. 21, 22, 23.

• **[5] SOPRAELEVAZIONE. S**

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione, sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato, nel rispetto dei parametri e delle specifiche prescrizioni sia normative che grafiche delle singole aree omogenee.

Per l'esecuzione di tali interventi é richiesta l'osservanza delle modalità e l'eventuale uso degli strumenti attuativi previsti dalle leggi vigenti, indicate in sintesi dalla presenti norme al Capo VIII agli artt. 21, 22, 23.

**Art. 7** INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DEL SUOLO

• **[1] SCAVI E RIPORTI LEGATI AD INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI.**

**Interventi edilizi.**

Salvo prescrizioni maggiormente restrittive indicate dalle specifiche norme di zona, valgono le seguenti disposizioni di carattere generale: sono consentite sistemazioni del terreno in riporto rispetto allo stato naturale del suolo per una quota massima di 1,2m da misurarsi in corrispondenza di tutti i fronti degli edifici, raccordata con la pendenza naturale del terreno, mediante scarpe aventi pendenza massima contenuta all'interno di una variazione di + o - 10° (sessagesimali) rispetto alla pendenza naturale;

**Interventi Urbanistici.**

Discariche d'inerti;

È consentito il rilascio di autorizzazioni per le sole discariche di seconda categoria tipo A (<30.000 m<sup>3</sup>), unicamente all'interno delle aree di recupero ambientale, nei limiti e con le modalità di cui al D.G.R. n°127-3819 del 30.11.95.

Ampliamento e recupero viabilità esistente;

Gli interventi di ampliamento e di recupero della viabilità esistente previsti dal piano, nel rispetto della normativa geologica di riferimento, dovranno curare in modo particolare gli aspetti legati alla modificazione dell'idrologia, alla naturalizzazione delle aree interessate da movimenti di terra oltre all'inserimento di opere d'arte quali muri di sostegno e ponti, nel contesto naturale di pregio. La presenza di vecchi manufatti di pregio, lapidei o in cotto, dovrà essere ove possibile mantenuta e recuperata, quale valore documentario, con interventi di manutenzione. A tali preesistenze significative dovranno fare riferimento le scelte di materiali e tipologie da utilizzare per le nuove opere.

#### Apertura nuova viabilità;

In sede esecutiva, oltre agli aspetti indicati al punto precedente per la viabilità esistente, i progetti della nuova viabilità dovranno ricercare il contenimento dei volumi movimentati ed il numero e le dimensioni dei manufatti e delle opere d'arte necessarie, anche sacrificando linearità ed omogeneità del tracciato. Particolare attenzione ai materiali ed all'inserimento nel contesto naturale, dovrà essere prestata alla realizzazione di piste a servizio delle attività agro silvi colturali realizzabili nelle zone extraurbane; tali piste, diverse dalla nuova viabilità in progetto indicata nelle tavole di piano, non potranno essere aperte al transito di autovetture o automezzi non necessari all'attività agricola, se non a seguito di specifica variante allo S.U.G..

- [2] MODIFICAZIONE DELL'IDROLOGIA SUPERFICIALE;

#### **Impermeabilizzazione del terreno mediante l'uso di pavimentazioni;**

Nella realizzazione di pavimentazione esterne sono da preferirsi quelle di tipo permeabile o semipermeabile (inghiaiate, cubettature, massetti autobloccanti in calcestruzzo, ecc.) alle bitumature impermeabili. Le pendenze di tali pavimentazioni dovranno essere tali da non indirizzare acque sulle aree pubbliche o in alternativa dovranno essere previste adeguate opere in grado di evitare tali versamenti. La progettazione di pavimentazioni superiori ai 100m<sup>2</sup>, dovrà indicare le modalità di smaltimento delle acque raccolte dalle nuove superfici.

#### **Opere di raccolta e smaltimento acque superficiali;**

La progettazione di nuovi manufatti o la modificazione di manufatti esistenti, in grado di modificare anche in modo lieve l'idrologia superficiale, dovrà prevedere la progettazione delle adeguate opere di raccolta e delle modalità di smaltimento delle acque.

- [3] MANUFATTI DI CONTENIMENTO TRADIZIONALI;

I muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale, sono da salvaguardare attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Risulta vietato sostituirli anche solo in parte con manufatti in calcestruzzo a vista. Ove si presenti la necessità di effettuare interventi di demolizione e ricostruzione di tali manufatti tradizionali, è consentito l'uso di una struttura portante in calcestruzzo semplice o armato, realizzato in opera o prefabbricato a condizione che il paramento a vista sia completamente rivestito con una muratura di pietrame che per materiali e tipologia ripeta l'aspetto della muratura originaria. Ove vi sia la preesistenza di manufatti di contenimento in pietrame, eventuali interventi di nuova costruzione di muri di sostegno dovranno utilizzare per il paramento a vista, materiali e tipologie simili agli esistenti.

Nei restanti casi, è ammesso l'uso di strutture in calcestruzzo faccia a vista; ove le condizioni lo consentano, è fatto obbligo per questi manufatti in calcestruzzo, il mascheramento dei paramenti a vista attraverso la piantumazione di specie rampicanti sempreverdi.

La costruzione di manufatti di contenimento lungo la viabilità dovrà rispettare gli allineamenti prescritti per le recinzioni.

I nuovi manufatti o gli interventi su quelli esistenti non dovranno portare ad una altezza massima del fronte a vista, superiore a 3m. Qualora sia necessario superare tale quota, l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una gradonata avente manufatti di altezza massima pari a 3m separati da terrazzamenti obbligatoriamente sistemati a verde, di larghezza, ove sia reso possibile dalla acclività del pendio, pari all'altezza dei muri.

A corredo di qualsiasi intervento con manufatti di contenimento, che richieda la rimodellazione delle scarpe, è fatto obbligo prevedere la continuità delle scarpe realizzate con i versanti naturali e la rinaturalizzazione delle stesse attraverso operazione di idrosemina o altro intervento equivalente.

- **[4] OPERE DI INGEGNERIA NATURALISTICA;**

Negli interventi riguardanti versanti, corsi d'acqua, infrastrutture viarie, cave e discariche, i fattori ambientali devono necessariamente essere inseriti tra i parametri dell'analisi progettuale con lo scopo di ottenere la salvaguardia idrogeologica, naturalistica e paesaggistica; in tale prospettiva, ove possibile, è da preferirsi l'uso delle tecniche dell'ingegneria naturalistica agli interventi di tecnica tradizionale.

- **[5] RECINZIONI E PASSI CARRAI;**

Recinzioni

Sono realizzabili su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le aree nelle quali sono previste dalle norme di zona, prescrizioni particolari.

Nel territorio agricolo, le recinzioni saranno in legno del tipo tradizionale a staccionata di altezza massima di 1,10 m e prive di cordolo eventualmente dotate di rete metallica di pari altezza di colore verde scuro; per le pertinenze rustiche, zootecniche e residenziali delle aziende agricole, è consentita la tipologia con paletti di ferro su plinti isolati e rete metallica per una altezza massima di 1,8m. Ove particolari esigenze delle attività delle aziende agricole lo richiedano, è consentita la realizzazione di cordolature di altezza massima pari a 30cm.

Nel territorio destinato alla residenza, ove le norme di zona non risultino maggiormente restrittive, le recinzioni non potranno superare l'altezza massima di 1.8m, potranno essere costituite da cordolo continuo per una emergenza massima di 60cm; la barriera superiore potrà essere in rete metallica o tipo cancellata di ferro di semplice fattura. Il Comune, per esigenze ambientali, può imporre schemi standard per aree di particolare pregio. Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme potranno essere oggetto dei soli interventi manutentivi; negli altri casi è fatto obbligo adeguarsi alle presenti norme.

Le nuove recinzioni dovranno preferibilmente essere dotate di siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione ed incorporarla, con l'esclusione dei casi connessi a necessità di visibilità della circolazione stradale.

Per gli arretramenti minimi dalla viabilità viene fatto riferimento a quanto indicato nell'art. 17 delle presenti norme. I cancelli per l'accesso veicolare dovranno essere arretrati di almeno 4,5m dal confine stradale; in casi particolari ove l'applicazione di tale arretramento risulti non praticabile o modifichi sostanzialmente le funzioni di aree aventi funzioni cortilizie, è ammessa la riduzione di tale arretramento a condizione che tali aperture vengano dotate di automatismo per l'apertura e chiusura a distanza.

Nel caso particolare di nuova recinzione che interessa un lotto contiguo a lotti edificati dotati di recinzione difforme dalle presenti norme, quando questa ne rappresenti un tratto minoritario, è ammesso l'allineamento alle preesistenze.

All'interno dei nuclei di antica formazione non sono consentite nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie o di passaggio. Anche per le recinzioni, sulle preesistenze di pregio quali le tipiche recinzioni in muratura, sono da applicarsi le disposizioni di salvaguardia di cui al capo IV delle presenti norme.

Nel caso di strade dotate di muri di sottoscarpa o controripa, aventi altezza media nel tratto in oggetto maggiore di 1,5m, la recinzione può essere collocata, in deroga agli arretramenti previsti, sulla testata del muro, a condizione che tale recinzione non impedisca il deflusso delle acque attraverso le testate dei muri di sottoscarpa.

**Art. 8** MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

- [1] CLASSIFICAZIONE ED ATTRIBUZIONE AD AREE ED EDIFICI.**

Ai fini della presente normativa e degli elaborati formanti il P.R.G., le destinazioni d'uso riguardanti aree e fabbricati vengono individuate e raggruppate secondo il seguente schema:

CLASSI D'USO	SOTTOCLASSI D'USO	DESCRIZIONE PARTICOLARI SOTTOCLASSI	CATEGORIE CATASTALI CORRISPONDENTI
<b>A</b> RESIDENZIALE	<b>a.1</b> ABITATIVA	Abitazioni di ogni tipo	da A.1 ad A.9
	<b>a.2</b> ACCESSORIA	Autorimesse e locali accessori alla residenza	C.6
<b>b</b> TERZIARIA	<b>b.1</b> DIREZIONALE	Istituti di credito, cambio ed assicurazione	D.5
	<b>b.2</b> COMMERCIALE	1) Pubblici esercizi, negozi, botteghe ed esposizioni	C.1
		2) Magazzini e depositi	C.2
		3) Fabbricati accessori alle attività commerciali	D.8
	<b>b.3</b> DI SERVIZIO	1) Uffici e studi privati	A.10
		2) Case di riposo, collegi, convitti, conventi e simili	B.1
		3) Uffici pubblici	B.4
		4) Scuole e laboratori scientifici	B.5
		5) Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro	C.4
		6) Teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli	D.3
		7) Case di cura ed ospedali privati	D.4
		8) Attività sportive di enti operanti a fine di lucro	D.6
		9) Stazioni di servizio al trasporto	E.1
		10) Attrezzature per particolari esigenze pubbliche	E.3 E.4
		11) Edifici per il culto	E.7
		12) Aree e costruzioni cimiteriali	E.8
13) Impianti sportivi a raso		G.2	
14) Impianti sportivi per la balneazione	G.3		
15) Parchi e giardini Pubblici	G.4		
16) Bacini per la pesca sportiva	G.7.a		
<b>c</b> PRODUTTIVA	** ** *	1) Opifici	D.1
		2) Laboratori manifatturieri	C.3
		3) Fabbricati per particolari esigenze industriali	D.7
		4) Depositi a cielo aperto	G.9
<b>d</b> ALBERGHIERA E RICETTIVA	<b>d.1</b> PERMANENTE	Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e rifugi	D.2
	<b>d.2</b> TEMPORANEE	Campeggi, aree attrezzate per roulotte e simili	G.3
<b>e</b> AGRICOLA	<b>e.1</b> ABITATIVA	Case di abitazione	F.1
	<b>e.2</b> ACCESSORIA	Annessi rustici	F.2
	<b>e.3</b> PRODUTTIVA	Annessi zootecnici	F.3
	<b>e.4</b> TURISTICA	Attività agrituristiche	F.6
	<b>e.5</b> SPECIALE	Impianti aziendali o interaziendali per la produzione, la lavorazione e la stagionatura di prodotti caseari	F.7

Per le destinazioni e la attività non comprese nella precedente tabella, si procederà secondo il criterio dell'analogia o similitudine con i tipi descritti.

[2] CRITERI DI COMPATIBILITÀ ED ATTUAZIONE.

Si configura una variazione di destinazione d'uso del suolo quando, con attività ed interventi riguardanti anche solo parzialmente le aree in oggetto, queste vengono predisposte per usi differenti dai precedenti. Fanno solamente eccezione le modificazioni delle colture agricole.

Si configura una variazione di destinazione d'uso di un edificio quando questa passa, in tutto o solamente in parte, da una l'altra delle classi o sottoclassi indicate nella tabella del precedente comma.

Per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 m<sup>3</sup>, di cui al 1° comma, lettera a) dell'art. 48 della L.R. 56/77, compatibilmente a quanto previsto dalle presenti norme per le singole aree omogenee, non sono necessarie né la concessione né l'autorizzazione quando si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- a) che la nuova destinazione non realizzi alcun incremento del carico urbanistico;
- b) che per realizzare la nuova destinazione non risultino necessari interventi edilizi ad eccezione della manutenzione ordinaria;

Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta l'osservanza delle modalità e l'eventuale uso degli strumenti attuativi previsti dalle leggi vigenti, indicate in sintesi dalle presenti norme al Capo VIII agli artt. 21, 22, 23.

È fatto obbligo, all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento edilizio ed urbanistico, che la documentazione prodotta contenga la precisazione di tutte le destinazioni d'uso in atto e di quelle previste ad intervento effettuato.

**Art. 9** INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEI VALORI AMBIENTALI CULTURALI.

## • [1] PREMESSA.

Il P.R.G.C. individua, sull'intero territorio comunale, i valori culturali ambientali da salvaguardare comprendendo fra questi :

- a) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;
- b) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario;
- c) le aree di interesse paesistico ambientale;

Tali aree ed insediamenti, normati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., sono identificati e classificati, per le parti maggiormente significative, negli elaborati cartografici di Piano nel seguente modo:

• [2] INSEDIAMENTI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE **AZZONAMENTO A1**• [3] NUCLEI MINORI O UNITÀ EDILIZIE DI VALORE STORICO-ARTISTICO E/O AMBIENTALE O DOCUMENTARIO **AZZONAMENTO A2.**

Sono da intendersi appartenenti a questa zonizzazione anche le unità edilizie tradizionali site in area agricola indipendentemente dalla attuale destinazione d'uso (residenziale, turistica o produttiva) e stato conservativo e le cappelle votive.

## • [4] ELEMENTI COSTRUTTIVI E DECORATIVI TRADIZIONALI

Attraverso specifica simbologia grafica indicata in legenda, sugli elaborati cartografici di Piano a scala di maggior dettaglio, sono indicate le più significative presenze rilevate dei seguenti elementi costruttivi e decorativi:

- architravi e stipiti lavorati o portanti riferimenti alfanumerici presenti su aperture esterne;
- meridiane, stemmi, affreschi;
- volti e sottopassi stradali;
- particolari coperture tradizionali e loro elementi decorativi;
- loggiati ad archi od architravi;

## • [5] AREE DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE

Vengono suddivise e classificate come segue:

- Parchi urbani **AZZONAMENTO H;**

**Art. 10** **NORMATIVA DI SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI CULTURALI.**• [1] **PREMESSA.**

Nell'ambito degli interventi consentiti nelle varie zonizzazioni, qualora vengano ad essere interessati ambiti o elementi di cui all'art. precedente, é richiesta l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi ove queste risultino maggiormente restrittive rispetto a quelle indicate per la particolare zona in esame.

• [2] **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Gli interventi devono avere lo scopo di migliorare in generale le condizioni prestazionali, adeguandole alle attuali esigenze di abitabilità, salvaguardando i valori architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione, ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale per quanto riguarda il patrimonio edilizio di nuova edificazione

Gli elementi costruttivi e decorativi di seguito elencati, caratteristici del patrimonio edilizio di antica formazione, dovranno essere valorizzati e recuperati attraverso interventi di restauro conservativo:

- architravi e stipiti lavorati o portanti riferimenti alfanumerici e fasce a riquadratura, presenti su aperture esterne;
- meridiane, stemmi, affreschi;
- volti e sottopassi stradali;
- particolari coperture lapidee e/o comignoli tradizionali e loro elementi decorativi;
- loggiati ad archi od architravi;
- elementi testimoniali della tradizione costruttiva e decorativa locale;

Con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, ogni ulteriore intervento é subordinato alla sostituzione od eliminazione di quei materiali che risultano in contrasto con il contesto ambientale di riferimento.

Ove vi sia la presenza di parti compromesse, deve esserne previsto, anche se in modo graduale nel tempo, il ripristino, al fine di recuperare omogeneità architettonica ed ambientale.

Nella fase progettuale dovrà essere opportunamente illustrato, anche con dettagliata documentazione fotografica, lo stato di fatto, al fine di evidenziare le caratteristiche tipologiche, costruttive e decorative, nonché i materiali e lo stato di conservazione.

Per il valore storico, artistico, ambientale e testimoniale che rivestono, tutti gli elementi tradizionali di arredo urbano, quali fontane, pozzi, lavatoi pubblici, muri di sostegno e recinzione in pietra, scalinate lapidee, acciottolati e selciati, trottatori binari stradali, cappelle, lapidi, monumenti ed elementi simili, esistenti sull'intero territorio comunale, anche se non espressamente individuati cartograficamente sulle tavole di P.R.G., sono da ritenersi beni culturali minori soggetti a salvaguardia e tutela. Per questo sugli elementi citati e sugli assimilabili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e restauro conservativi.

• [3] **INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.**

In fase di progettazione é richiesta una particolare attenzione all'armonizzazione del ricalzo del nuovo manufatto con il contesto paesistico. A tal fine viene limitata la rimodellazione del terreno delle aree di pertinenza con una quota massima di scavo o riporto, rispetto alla quota naturale del terreno, pari a 1,2m raccordata con la quota naturale attraverso scarpe aventi pendenza compresa tra + o - 10° (sessagesimali) rispetto alla naturale.

Su prospetti, coperture e pavimentazioni esterne, i materiali ed i colori di finitura dovranno essere scelti in modo da armonizzarsi con l'ambiente circostante e preferibilmente tra quelli tradizionalmente in uso nella zona. Ove l'intervento edificatorio, per altezza o volume, determini un particolare impatto, viene fatto obbligo di messa a dimora di alberi, arbusti o siepi in adeguato numero, dimensione e qualità, atti a svolgere funzione di mascheramento ed integrazione, riducendo gli aspetti di contrasto ambientale.

- [4] INTERVENTI IN AREE DI TUTELA NATURALISTICA E PARCHI URBANI.

Negli interventi riguardanti tali aree, oltre al rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti ed alle specifiche norme di zona (art. 41-42-43 delle presenti norme), i fattori ambientali dovranno essere necessariamente essere inseriti tra i parametri dell'analisi progettuale.

- [5] MODIFICAZIONI DI CUI ALL'ART.17, COMMA 8° PUNTO F DELLA L.R. 56/77 E s.m.i.;

Le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento, ai sensi dell'art.17, comma 8° punto f della L.R. 56/77, sul patrimonio edilizio esistente, sono da escludersi per i fabbricati che il presente Piano sottopone ai soli interventi di RC1 ed RC2, così come definiti dall'art. 5 delle presenti norme relativamente all'azzonamento A, sottoclassi A1 e A2 il tipo di intervento è modificabile esclusivamente al primo livello successivo, con esclusione degli interventi di DS e DR

. Per tali casi le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento (RC1, RC2) sono da assoggettare alle procedure di cui all'art. 17 comma 7° della L.R. 56/77 e s.m.i..



#### Art. 11 RICHIAMO ALLA NORMATIVA VIGENTE

La normativa vigente in materia, determina vincoli legali che il presente articolato richiama esplicitamente; eventuali modificazioni ed integrazioni legislative in materia comporteranno l'automatico adeguamento delle presenti norme senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G.. Si richiamano altresì i contenuti del D.M. 01/08/1985

#### Art. 12 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELLA L.N°431/85

- [1] PREMESSA.

A seguito dell'emanazione della L.431/85 ed in assenza di specifico Piano Paesistico, i particolari ambiti, di cui ai commi successivi, vengono indicati quali zone di particolare interesse ambientale; l'uso di tali beni é assoggettato all'autorizzazione, di cui all'art.7 della L. 1497/39, di competenza del Servizio Beni Ambientali regionale con l'esclusione della casistica prevista dagli artt. 11-12-13 della L.R. 20/89 e s.m.i.

Il P.R.G. individua cartograficamente tali ambiti con l'aggiornamento relativo alla stesura del Piano, imponendo comunque, in caso venga riscontrata in sede di progetto l'assenza di vincoli, la verifica della rispondenza di tali dati all'attualità dell'intervento, mediante attestazione del progettista o tecnico abilitato.

- [2] TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI.

- [3] TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI DI CUI AL R.D. N°1775/33 E RELATIVE SPONDE.

- [4] TERRITORI COPERTI DA FORESTE E BOSCHI.

- [5] AREE GRAVATE DA USI CIVICI.

Oltre agli adempimenti di cui all'art.7 della L. 1497/39 citati, ripresi dal D.L.vo 42/2004 Parte Terza l'esercizio degli usi civici é soggetto alla legge 16.06.1927 n°1766 ed al Regolamento approvato con R.D. del 26 febbraio 1928 n°332 nonché alle direttive contenute nella circ. n°20/PRE-P.T. del 30 dicembre 1991, integrata e rettificata dalla circ. del Presidente della Giunta Reg.le, pubblicata sul B.U.R. n°10 del 12.03.97. La destinazione urbanistica prevista dal presente piano per tali aree, ove in contrasto con quanto indicato dalla normativa vigente, potrà operare solo a seguito dell'ottenimento della sdemanializzazione, ovvero ne sia stato autorizzato dai competenti organi regionali il mutamento di destinazione d'uso.

- [6] ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.

Tali aree si configurano per la conservazione di un paesaggio storico ed archeologico che investe le competenze proprie della S.A.P. Gli interventi previsti (sia edilizi che di riqualificazione agraria) devono essere sottoposti, con trasmissione di elaborati progettuali, al *parere preventivo* della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte e del Museo Antichità Egizie.

Si richiamano altresì i contenuti del D.M. 01/08/1985

**Art. 13** AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEL R.D. N°3267/23

Il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n.3267 interessa larga parte del territorio di Zimone. Nelle aree vincolate ogni intervento di modificazione del suolo è regolamentato dalla L.R. 9.8.1989 n.45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo idrogeologico" e ss.mm.ii. (testo coordinato) e dalle relative norme applicative (Deliberazione Giunta regionale del 3 ottobre 1989 sulla documentazione ;Circolare del Presidente della giunta regionale del 31 gennaio 1990; Circolare del presidente della Giunta Regionale del 3 aprile 2012 n.4/AMD).

**Art. 14** CORPI IDRICI SUPERFICIALI, SORGENTI E POZZI, AI SENSI DEL D.P.R. N°236/88

Sulle tavole di P.R.G. vengono puntualmente individuate le sorgenti, i pozzi e tutte le opere di presa degli acquedotti pubblici rispetto alle quali, ai sensi del D.P.R. n°236 del 24.05.1988, viene istituita una zona di protezione assoluta avente raggio pari a 10m ed una zona di rispetto avente raggio pari a 200m all'interno della quale sono vietate le attività inquinanti e gli interventi di cui all'art.6 del citato D.P.R..

**Art. 15** AMBITI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE• [1] AREE DI VALORE AMBIENTALE E PAESISTICO **VA**

Aree di particolare pregio ambientale e paesistico; in questi ambiti sono vietate le nuove costruzioni con la sola esclusione delle Ncaa, la modificazione dell'uso del suolo, le nuove recinzioni ed ogni altro nuovo manufatto salvo le opere di bonifica (rinaturalizzazione, sistemazione idrogeologica, contenimento e consolidamento dei versanti) il passaggio di opere di urbanizzazione a rete e la coltivazione. Tutti gli interventi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalle norme di salvaguardia dei beni culturali ambientali di cui agli articoli 9 e 10 delle presenti norme.

• [2] AREE DI RECUPERO AMBIENTALE **RA**

Parti del territorio generalmente inedificate caratterizzate da valore ambientale, che risultano di contorno ad ambiti problematici dal punto di vista geologico, tecnico (in quanto sede di opere di urbanizzazione) o naturalistico. In tali parti del territorio, ove la normativa geologica non risulti maggiormente restrittiva, oltre alla coltivazione, sono ammissibili solamente interventi di recupero ambientale e la realizzazione di Ncaa; per tale motivo sono da ritenersi vietate nuove opere o costruzioni o movimenti terra non legati ad opere di sistemazione idrogeologica, di contenimento e consolidamento dei versanti, e di realizzazione di opere di urbanizzazione non altrimenti localizzabili, di ricostituzione della copertura vegetale petto di quanto previsto dalle norme di salvaguardia dei beni culturali ambientali, di cui agli articoli 9 e 10 delle presenti norme, preferendo, ove possibile, le opere di ingegneria naturalistica, agli interventi di tipo tradizionale.

## • [3] PAESAGGI AGRARI DI INTERESSE CULTURALE

Il PTP individua le aree caratterizzate dalla presenza di colture viticole che rappresentano elemento caratterizzante del paesaggio. Per il territorio comunale di Zimone tali ambiti si caratterizzano per la prevalenza di aree pertinenziali alla residenza tenute a orto, giardino o frutteto ed interessante in parte da nuova previsione edificatoria. Al fine di promuovere il mantenimento e la valorizzazione di tali parti di territorio, viene fatto obbligo, per qualsiasi intervento ammesso dalle singole norme di zona, documentare compiutamente lo stato di fatto al fine di precisarne le delimitazioni operate dal PTP, riconoscere e caratterizzare tali valenze distintive del paesaggio, che devono essere mantenute e valorizzate nell'ambito della composizione dei nuovi interventi.

## • [4] AREE RICOMPRESSE NEL SITO DI INTERESSE COMUNITARIO

Per le aree ricomprese all'interno del sito di Interesse comunitario IT 11110057 "Serra di Ivrea" individuato sulle cartografie di piano (elab\_AC4) gli eventuali interventi assentibili dalle norme di piano, dovranno valutare le esigenze di conservazione indicati dal DPR 357/97 e 120/2003 in relazione alle azioni proposte. E' fatto obbligo di sottoporre a procedura di Valutazione di Incidenza tutti i progetti interessanti questi ambiti, suscettibili di determinare direttamente o indirettamente incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal SIC.

**Art. 16** RICHIAMO ALLA NORMATIVA VIGENTE

## • [1] RICHIAMO ALLA NORMATIVA VIGENTE

La normativa vigente in materia, determina vincoli legali che il presente articolato richiama esplicitamente; eventuali modificazioni ed integrazioni legislative in materia comporteranno l'automatico adeguamento delle presenti norme senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G..

**Art. 17** FASCE DI RISPETTO

## • [1] FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ PUBBLICA

Secondo la classificazione indicata dal nuovo Codice della Strada, D.L. 30.07.1992 n°285 e relativo Regolamento d'attuazione D.P.R. 16.12.1992 n°495, così come modificato dal D.P.R. 26.04.1993 n°147, vengono individuate le aree esistenti ed in progetto, destinate alla viabilità pubblica. Sul territorio comunale vengono previste le seguenti tipologie:

- STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE;
- STRADE URBANE DI SCORRIMENTO;
- STRADE LOCALI;
- STRADE D'USO RURALE;

Per le strade extraurbane ed urbane di scorrimento, le fasce di rispetto, gli allineamenti e gli arretramenti per recinzioni ed edificazioni, vengono stabiliti per ciascuna tipologia dal D.P.R. n°147 del 06.04.1993 al quale viene fatto esplicito rimando. Indicando come strade urbane di scorrimento le S.P, sono da intendersi strade locali tutte le strade di distribuzione interna al territorio comunale con l'esclusione delle sole strade d'uso rurale, intendendo tali le sole interpoderali o di collegamento dei fondi agricoli alle strade locali.

Per le strade locali e d'uso rurale, le presenti norme definiscono, in funzione della zona d'interesse, gli arretramenti e gli allineamenti relativi alle recinzioni ed edificazioni secondo la seguente tabella:

CLASSIFICAZIONE STRADE	AZZONAMENTI									
	A		B		C		D		EFGH	
	Recinz.	Edifici	Recinz.	Edifici	Recinz.	Edifici	Recinz.	Edifici	Recinz.	Edifici
STRADE LOCALI	***	***	1.50	4.50	1.50	6.00	1.50	7.00	1.50	12.00
STRADE RURALI	***	***	1.50	4.50	1.00	6.00	1.00	7.00	1.00	12.00

All'interno delle fasce di rispetto così individuate, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere esclusivamente di tipo MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DS. Ove le norme di zona ammettano ampliamenti planimetrici, dovranno essere realizzati sul lato del fabbricato esistente, opposto a quello stradale, nei limiti e nel rispetto di quanto disposto al 12° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii..

Per gli interventi ammessi, interessanti le fasce di rispetto relative alla viabilità statale o provinciale, è fatto obbligo produrre all'amministrazione comunale, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo comunale, il nulla osta all'intervento, rilasciato dall'Ente proprietario della strada

- [2] FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Il P.R.G. individua per l'intero territorio comunale le linee di M.T. ed A.T., rispetto alle quali, per qualsiasi tipo di attività ed intervento, è richiesto il rispetto di quanto contenuto nel D.P.R. del 21.06.1968 n°1062 e del D.P.C.M. del 23.04.1992, nonché le particolari prescrizioni da richiedersi all'ENEL. È fatto obbligo produrre all'amministrazione comunale, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo comunale, il nulla osta all'intervento con le eventuali prescrizioni, rilasciato dall'Ente proprietario della rete.

- [3] FASCE DI RISPETTO DEI GASDOTTI E RETI CANALIZZATE PER GAS COMBUSTIBILI.

In prossimità delle esistenti reti canalizzate di distribuzione, delle apparecchiature di controllo, regolazione e stoccaggio di gas combustibili, per qualsiasi tipo di attività ed intervento, è richiesto il rispetto di quanto contenuto nella normativa specialistica UNI-CIG, nonché le particolari prescrizioni da richiedersi all'ente gestore. Per quanto riguarda i siti di stoccaggio di gas GPL della rete canalizzata comunale, sulle cartografie di Piano viene indicata graficamente tale prossimità mediante una fascia, all'interno della quale, per qualsiasi intervento urbanistico o edilizio, risulta obbligatoria la verifica del rispetto della normativa specialistica citata. È fatto obbligo produrre all'amministrazione comunale, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo comunale, il nulla osta all'intervento con le eventuali prescrizioni, rilasciato dall'Ente gestore della rete.

- [4] FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Si intendono richiamate le disposizioni di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. .

Il territorio di Zimone, risulta del tutto privo di corsi d'acqua significativi; sono invece presenti alcuni fossati o colatori, aventi regime prevalentemente temporaneo, per i quali è stata indicata una fascia di rispetto minima di 15 metri onde preservarne la funzionalità, attraverso il riconoscimento di tali ambiti, nella carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, quali appartenenti alla Classe 3A.

## Art. 18 ZONE DI RISPETTO

- [1] ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE.

Il P.R.G. individua cartograficamente, ai sensi dell'art. 27 5° comma L.R.56/77, le zone di rispetto cimiteriale, con le riduzioni approvate nelle forme di legge (circ. Regionale n°16/URE del 09.12.1987). In presenza di ulteriori riduzioni, debitamente decretate, tali modificazioni alle zone di rispetto cimiteriale, risulteranno applicabili costituendo automatica variante al Piano.

Nelle zone di rispetto dei cimiteri, definite dal Piano, ai sensi dell'art.338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n°1265, e successive modificazioni ed integrazioni, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti oltre i limiti indicati dalla L.166/02; sono tuttavia ammessi gli interventi di MO, MS, REA, sugli edifici esistenti, oltre alla realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati e di colture arboree industriali.

Per gli interventi esterni alla fascia di rispetto cimiteriale ma ricompresi entro la fascia di 200 m dal perimetro dell'impianto cimiteriale sono consentiti gli interventi pubblici ed urbanistici, nel rispetto di quanto indicato in tal senso dalla citata L.166/02.

- [2] ZONE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE.

Il P.R.G. individua cartograficamente, in applicazione della Delibera del Comitato dei Ministri del 04.02.1977 per la tutela delle acque e per gli impianti di trattamento dei rifiuti liquidi, le zone di rispetto relative a tali impianti, imponendo l'inedificabilità per una estensione non inferiore ai 100m. Per il patrimonio edilizio esistente che viene ad essere compreso in tali zone di rispetto, sono ammessi esclusivamente gli interventi di MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DS, oltre alla realizzazione di parcheggi, parchi pubblici, attrezzature sportive e ricreative e la coltivazione agricola. Gli eventuali usi del suolo ed interventi previsti in tali aree dalle tavole di piano in contrasto con i contenuti del presente comma, potranno essere attuati solamente a seguito della rimozione del vincolo.

- [3] ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI DELLE SORGENTI E DEI POZZI.

Ai sensi del D.P.R. n° 236 del 24.05.1988, così come modificato e integrato dal D.Lgs. n° 152 dell'11.05.1999 e dal D.Lgs. n°258 del 18.08.2000, attorno alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa degli acquedotti, viene istituita una zona di rispetto del raggio di 200m, nella quale sono vietati gli interventi e le attività inquinanti elencate all'art.6 del citato D.P.R..

Si intendono richiamate le disposizioni di cui al D.P.G.R. in data 11.12.2006, n.15/R. .

**Art. 19 IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA - CARTA DI SINTESI**

Sulla base delle indagini geologiche sinteticamente esposte e delle altre normative che interessano il territorio, è stata elaborata la carta di sintesi e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, secondo le indicazioni della CIRCOLARE PRESIDENTE GIUNTA REGIONALE N. 7/LAP DEL 6.5.1996 "L. R. 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" (Punto 1.3).

Il territorio comunale di Zimone è stato pertanto suddiviso in quattro classi di utilizzazione, caratterizzate da condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche simili ed ai quali corrisponde una diversa normativa per gli interventi edificatori e di trasformazione morfologica.

**CLASSE 1 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA**

Comprende le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico. Si tratta di aree non soggette ad attiva dinamica morfologica e senza rilevanti limitazioni litotecniche.

In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto del D. M. 11.3.1988, e del D. M. 14.1.2008 "Norme tecniche per le costruzioni", in particolare per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione. Tale caratterizzazione è particolarmente necessaria nelle piane inframoreniche.

**CLASSE 2 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA**

Si tratta di aree ove esistono situazioni geomorfologiche complesse, potenzialmente assoggettabili a condizioni di moderata pericolosità. L'utilizzo urbanistico può avvenire con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici sulla base di un'analisi puntuale delle condizioni geomorfologiche del sito, accorgimenti che non dovranno pregiudicare la fruibilità dell'intorno.

In genere sono settori del territorio ad acclività da media ad elevata o con complessa articolazione morfologica; talvolta la limitazione è data dalla possibile presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti.

In queste aree è necessaria che il progetto di interventi sia basato su di un'indagine geologica, attuata secondo le indicazioni del D. M. 11.3.1988 e del D. M. 14.1.2008, comprendente:

- rilievo geologico e morfologico esteso ad un intorno significativo;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni e verifica di stabilità dei versanti;
- indicazioni sulla regimazione idrica;
- prescrizioni sulle eventuali opere necessarie per la stabilizzazione dei versanti.

**CLASSE 3A - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA**

In questa classe si hanno porzioni di territorio soggette o assoggettabili a condizioni di pericolosità geomorfologica elevata, con rischio che si accresce con l'urbanizzazione. La limitazione è dovuta essenzialmente alla forte acclività ed alla presenza di terrazzamenti agricoli in larga parte abbandonati e soggetti a degrado dei muri di sostegno.

Non sono ammesse nuove edificazioni, per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L. R. 5 dicembre 1977 n. 56 (opere comunque realizzabili solo sulla base di specifica indagine geologica).

Per gli edifici isolati ricadenti in tale classe, purché non compresi in area interessata da fenomeni di dissesto, è consentita la manutenzione e, qualora fattibile sotto l'aspetto urbanistico, l'attuazione di ampliamenti funzionali e di interventi di ristrutturazione.

Non sono consentite modificazioni morfologiche e quant'altro possa produrre effetti negativi sull'assetto geomorfologico dei luoghi; eventuali movimenti terra dovranno essere supportati da idonei studi di dettaglio che ne verifichino la

fattibilità. Dovranno altresì essere evitati tutti gli interventi che possano pregiudicare l'efficienza idraulica del reticolo idrico e delle linee di drenaggio.

Per le aree interessate da fenomeni di dissesto di tipo Fa (frane attive - pericolosità molto elevata) sono esclusivamente consentiti:

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

Per le aree interessate da fenomeni di dissesto di tipo Fq (frane quiescenti - pericolosità elevata) sono consentiti (oltre a quanto indicato per le aree Fa):

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti (.....);
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

E' comunque esclusa la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

### **CLASSE 3B3 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA (AREA EDIFICATA)**

In questa classe è compresa la fascia settentrionale del concentrico di Zimone, ove l'edificato (di antica formazione) è situato in prossimità o nella parte inferiore del versante a meridione del cordone morenico di San Grato. Tale versante terrazzato è stato interessato nel novembre 1994 da un fenomeno franoso che ha coinvolto alcuni edifici all'incrocio della strada comunale per Magnano e della vicinale delle Crose.

Il pendio è stato oggetto da intervento di sistemazione, con demolizione delle strutture coinvolte. L'assoggettamento della zona alla Classe 3B3 è dovuto alla necessità di verificare nel tempo le condizioni di efficienza delle opere eseguite e l'assenza del verificarsi di condizioni di rischio.

In queste aree sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali e realizzazione di autorimesse o costruzioni per ricovero attrezzi.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, le opere di interesse pubblico non diversamente localizzabili.

A seguito della predisposizione di uno specifico piano di monitoraggio, verificato dall'Amministrazione Comunale, saranno anche possibili limitati interventi di ampliamento degli edifici esistenti con modesto incremento del carico antropico.

**Art. 20**    **NORMATIVE DI CARATTERE GENERALE****- Norme tecniche sulle costruzioni**

Per qualsiasi intervento che incida sul territorio, non solamente di edificazione, occorre fare riferimento alla normativa dettata dal D.M. 14.1.2008 "Norme tecniche per le costruzioni",

**- Vincolo idrogeologico**

Il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n.3267 interessa larga parte del territorio di Zimone. Nelle aree vincolate ogni intervento di modificazione del suolo è regolamentato dalla L.R. 9.8.1989 n.45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo idrogeologico" e ss.mm.ii. (testo coordinato) e dalle relative norme applicative (Deliberazione Giunta regionale del 3 ottobre 1989 sulla documentazione ;Circolare del Presidente della giunta regionale del 31 gennaio 1990; Circolare del presidente della Giunta Regionale del 3 aprile 2012 n.4/AMD).

**- Normativa sismica**

Il territorio di Zimone ricade nella zona sismica 4; gli interventi edilizi dovranno essere attuati secondo le indicazioni della Deliberazione Giunta Regionale n. 4-3084 del 12.12.2011 "Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese" e della Deliberazione Giunta Regionale n. 7-3340 del 3.2.2012 "Modifiche e integrazioni alle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011".

Si intendono di seguito richiamate tutte le prescrizioni degli elaborati geologici e geologico-tecnici allegati alla presente Variante al P.R.G.I.

Ferme restando le soprarichiamate norme cautelari, in fase di attuazione dell'area a spazio pubblico per parcheggio a valle del cimitero, si dovrà predisporre apposita indagine geologica e geomorfologica, ai sensi del D.M. 14.01.2008 (Norme tecniche per le costruzioni ) al fine di verificare che la previsione stessa non alteri l'equilibrio geomorfologico dell'intorno.

## CAPO

MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL  
P.R.G.**Art. 21** STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.) di cui agli articoli 13 e seguenti della L.1150/42, e agli artt. 38, 39, 40 della L.R. 56/77;

PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62 e successive modificazioni, secondo l'art.2 della L.10/77 e l'art.41 della L.R.56/77;

PIANI DI RECUPERO (P.di R.) di cui alla L. 457/78, con le specificazioni introdotte dalla L.R. 56/77;

PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATA (P.E.C.) di cui all'art.43 della L.R. 56/77;

PIANI DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) di cui all'art. 42 della L.R. 56/77, formati ai sensi dell'art. 27 della L.865/71;

Tali piani dovranno contenere gli elaborati di cui all'art.39 della L.R.56/77 ed essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art.45 della stessa L.R. 56/77. Nell'ambito di tale convenzione, la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione, da individuarsi all'interno del Piano Esecutivo, potrà essere sostituita, per le sole destinazioni residenziali, con l'esclusione della frazione destinata ai parcheggi pubblici, con area equivalente, reperita altrove tra quelle indicate idonee dal P.R.G. o, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, in alternativa monetizzata. Ove la cartografia di Piano le individui, all'interno del perimetro del Piano Esecutivo, tale previsione é da intendersi prescrittiva.

**Art. 22** INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.

Ove il presente Piano non subordina, individuandolo esplicitamente in cartografia, l'intervento previsto, alla preventiva formazione di uno strumento esecutivo, risulta possibile procedere, a seconda dei casi, attraverso l'ottenimento di una dei seguenti provvedimenti:

ATTO DI ASSENSO RICHIESTO	TIPO D'INTERVENTO
<p><b>NESSUNO</b>  <b>ATTIVITÀ EDILIZIA TOTALMENTE LIBERA</b>            ( art. 6, c. 1 T.U. D.P.R. 380/2001)            Si tratta di interventi edilizi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo né è prevista alcuna specifica comunicazione.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Manutenzione ordinaria;</li> <li>-Opere di abbattimento delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;</li> <li>-Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;</li> <li>-I movimenti terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;</li> <li>-Le serre mobili stagionali, sprovviste di muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;</li> <li>-Mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie e nei limiti di cui al 1° comma lettera a) dell'art.48 della L.R. 56/77;</li> </ul>
<p><b>COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI</b>  <b>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA PREVIA COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI</b>            ( art. 6, c. 2,3,4 T.U. D.P.R. 380/2001)            Si tratta di interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione al Comune dell'inizio lavori.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Gli interventi di Manutenzione Straordinaria ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;</li> <li>-Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;</li> <li>-Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, ivi compresa la realizzazione di intercedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locati tombati;</li> <li>-Pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n° 1444;</li> <li>-Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenti degli edifici.</li> </ul>
<p><b>PERMESSO DI COSTRUIRE</b>  <b>ATTIVITÀ EDILIZIA SOGGETTA A PERMESSO DI COSTRUIRE</b>            ( art. 10÷21 del T.U. D.P.R. 380/2001)            Si tratta di interventi edilizi indicati all'art.10 del T.U. D.P.R. 380/2001</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Nuove costruzioni;</li> <li>-Ristrutturazione Urbanistica;</li> <li>-Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 comma 1° lettera c) del D.P.R. 06.06.2001 n°380, che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso; è comunque riconosciuta la facoltà di chiedere il rilascio di Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 22 c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001 per i quali è prescritta la presentazione della S.C.I.A..</li> </ul>
<p><b>Dichiarazione di Inizio Attività – Super D.I.A.</b>  <b>ATTIVITÀ EDILIZIA SOGGETTA a super-D.I.A.</b>            Si tratta di interventi edilizi per i quali, in base alla normativa statale o regionale, è possibile ricorrere alla D.I.A. in via alternativa o sostitutiva rispetto al Permesso di Costruire</p>	<p>laddove la stessa sia, in base alla normativa statale o regionale, alternativa o sostitutiva rispetto al permesso di costruire (interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001 o a quelli previsti dalle leggi regionali)</p>
<p><b>Segnalazione Certificata di Inizio Attività - S.C.I.A.</b>            (artt. 22 e 23 del T.U. D.P.R. 380/2001 nonché dall'art. 5, c.2, lettera c), del D.L. 70/2011.  <b>ATTIVITÀ EDILIZIA SOGGETTA a S.C.I.A.</b>            Si tratta di tutti i restanti interventi edilizi non rientranti tra quelli di attività totalmente libera, di attività libera previa comunicazione inizio lavori, di attività soggetta a Permesso di Costruire, di attività soggetta a super-D.I.A.</p>	<p>la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c. 1 e c. 2, del T.U. D.P.R. 380/2001.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 10 e 6 del D.P.R. 06.06.2001 n°380 come modificato dal D.Leg. 301/2002 (Testo Unico dell'Edilizia) che siano conformi alle previsioni dello S.U.G. vigente, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistica edilizia vigente;</li> <li>-Varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;</li> <li>-In alternativa al Permesso di Costruire, possono essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività:             <ul style="list-style-type: none"> <li>gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 06.06.2001 n°380 come modificato dal D.Leg. 301/2002;</li> <li>gli interventi di nuova costruzione qualora disciplinati dai piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di Piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;</li> <li>gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni piano volumetriche;</li> </ul> </li> </ul>

**Art. 23** PERMESSI DI COSTRUIRE, CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE  
ANTERIORMENTE ALL'ADOZIONE DEL P.R.G.

Le concessioni e le autorizzazioni rilasciate dall'amministrazione comunale per opere di urbanizzazione o interventi edilizi, anteriormente alla data di adozione del P.R.G., conservano la loro validità a condizione che gli interventi autorizzati vengano temporalmente completati entro i termini previsti dagli atti stessi, salvo eventuali proroghe concedibili nei casi e nel rispetto delle modalità, previsti dalle leggi vigenti. A seguito della scadenza di tali termini, tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle nuove previsioni e prescrizioni contenute nel P.R.G.

## Art. 24

## AREE DELLA VIABILITÀ;

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità, sia esistente che in progetto, secondo i criteri indicati dal D.L. 30.07.92 n°285 e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16.12.92 n°495 come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n°147.

Per quanto riguarda la viabilità in progetto, sia che si tratti di un adeguamento dell'esistente che di tratti interamente nuovi, le disposizioni in merito agli arretramenti ed alle fasce di rispetto di cui all'art.16.1 delle presenti norme, sono da intendersi applicate alla situazione in progetto e non all'esistente.

Rispetto a quanto indicato sulle tavole di P.R.G. la nuova viabilità in progetto, in sede esecutiva, potrà subire lievi variazioni purché contenute all'interno delle fasce di rispetto del tracciato originale senza comportare variante al Piano.

Ove la cartografia di piano non individua in modo specifico un intervento di modifica o ampliamento di un tracciato esistente, è comunque possibile qualsiasi intervento manutentivo della stessa che comporti un lieve aumento di carreggiata, la realizzazione di lievi rettifiche ed aree di manovra.

Al fine delle prescrizioni di cui all'art.17.1 delle presenti norme, le piste ciclabili, i percorsi pedonali e le strade private sono equiparati alle strade di tipo rurale.

Per le strade private da individuare in sede esecutiva all'interno di superfici soggette a S.U.E., la larghezza minima della sede carrabile resta fissata in 2,75m per una corsia unidirezionale ed in 5,5m se bidirezionale.

Per le piste ciclabili con senso di marcia unidirezionale è fissata una larghezza minima di 1,5m che viene portata a 2,0m per quelle bidirezionali.

## Art. 25

## AREE PER IMPIANTI;

Aree destinate o destinabili ad impianti pubblici quali quelli cimiteriali, quelli di attingimento, trattamento e distribuzione risorse idriche, i collettori fognari e gli impianti di trattamento e depurazione, quelli accessori alla distribuzione di energia elettrica ed alle telecomunicazioni.

Il Piano individua puntualmente in cartografia le aree attualmente destinate a tali impianti e le nuove aree in progetto, con le relative fasce di rispetto ove previste.

Per gli interventi esecutivi all'interno delle citate aree, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste, valgono le disposizioni riguardanti le attrezzature di interesse comune o le specifiche normative di settore ove risultino maggiormente restrittive.

## Art. 26

## AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE COMUNALI

Il P.R.G. individua graficamente sugli elaborati di piano, nel rispetto degli standards urbanistici di cui all'art.21 della L.R.56/77, le aree per servizi (SP), comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, salvo quelle per le quali il reperimento può essere prescritto attraverso la normativa. In tali aree possono essere realizzate direttamente dall'Ente Pubblico o da altro soggetto da questo autorizzato e con questo convenzionato, attrezzature di uso pubblico del tipo indicato negli elaborati di P.R.G.

Sono previste le seguenti destinazioni:

**Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:**

- aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche, sono disciplinate da leggi e decreti in materia;

- aree per attrezzature d'interesse comune, (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie ed amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche, sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di tali riferimenti normativi, la superficie coperta non potrà superare il 50% della superficie di competenza e l'altezza massima superare, salvo l'installazione di impianti tecnologici, i 12,5m; la distanza minima dai confini resta fissata in 5m e la visuale libera minima in 10m.
- Ove le norme di settore non risultino maggiormente restrittive, o in mancanza di tali riferimenti, la superficie coperta non potrà superare il 33% della superficie di competenza e l'altezza massima salvo l'installazione di impianti tecnologici, i 10,5m, la distanza minima dai confini resta fissata in 5 m e la visuale libera minima in 10,00m
- aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi per attrezzature sportive; per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro o a questi assimilabili, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 35 delle presenti norme (aree per servizi di interesse generale).
- Aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie, o all'installazione di autorimesse collettive; si applicano le disposizioni relative alle aree per servizi di interesse generale di cui all'art. 35 delle presenti norme.

#### **Aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi:**

- La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) dell'art. 26 L.R.56/77 ss.mm.ii., è fissato in un minimo pari al 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto, mentre per gli interventi su lotti liberi in aree di cui alla lettera b) dell'art.26 L.R. 56/77 ss.mm.ii., in un minimo pari al 10% della superficie fondiaria interessata;
- Per gli insediamenti esistenti, a seguito di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, la dotazione minima è fissata nel 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;
- Le aree di cui ai punti precedenti, dovranno essere reperite all'interno delle aree per attività produttive. Le aree destinate a parcheggio pubblico restano fissate nella misura del 50% della dotazione complessiva di standard previsti;
- La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art.21 comma 1° punto 2 della L.R.56/77 ;
- Tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali si rimanda alle possibilità previste dall'art. 22 delle presenti norme;

#### **Aree per gli insediamenti commerciali:**

- La dotazione di aree per attrezzature al servizio di questi insediamenti, non dovrà scendere al di sotto delle quote indicate dalla L.R. sul commercio 28/99 e dai criteri contenuti nella D.C.R. n°563-13414 del 29.10.1999 **ss.mm.ii** ed indicato dai Criteri di Programmazione Commerciale Comunali approvati, la quota destinata a parcheggio, dovrà comunque essere localizzata nell'area oggetto d'intervento con la sola esclusione degli esercizi commerciali di vicinato, localizzabili all'interno dei nuclei di antica formazione (N.A.F.) di cui all'art. 29 delle N.T.A., e dell'addensamento storico rilevante A.1, come definito all'art. 12 degli indirizzi e criteri regionali contenuti della D.C.R. del 29.10.1999 n°563-13414, per i quali è ammessa la realizzazione delle aree previste tra quelle idonee, secondo le indicazioni di piano, per il soddisfacimento degli standard residenziali, per la parte dimensionata dal piano in eccedenza rispetto a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii.; o in alternativa la monetizzazione per gli impianti esistenti, nel caso di intervento di ampliamento, si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature in oggetto, per le quantità indicate dalla L.R. sul commercio 28/99 e dai criteri contenuti nella D.C.R. n°563-13414 del 29.10.1999 come novellata dalla D.C.R. n° 626-3799 del 30.03.2006 ed indicato dai Criteri di Programmazione Commerciale Comunali approvati.
- La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art.21 comma 1° punto 3 della L.R.56/77 ;
- Tutto ciò fatto salvo le eventuali aree soggette a piani esecutivi, per le quali le aree devono essere reperite all'interno della perimetrazione della specifica area assoggettata a S.U.E..

Relativamente alle medie distribuzioni commerciali, secondo quanto approvato nei criteri commerciali, il fabbisogno minimo dei posto auto resta fissato dai seguenti valori:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA m <sup>2</sup> (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SE2-3	401-2500	$N = 0,045 \times S$
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$

**Aree per attrezzature a servizio delle superfici destinate a Servizi di Interesse Generale o Impianti ricreativi di Interesse Generale.**

- La dotazione di aree per attrezzature al servizio di questi insediamenti, non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; la quota destinata a parcheggio, secondo la quantità stabilita dall'art. 21, 2° comma della L.R. 56/77 ss.mm.ii., dovrà comunque essere localizzata nell'area oggetto d'intervento;
- Per gli impianti esistenti, nel caso di intervento di ampliamento, si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature in oggetto, per una quantità minima pari al 100% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art.21 comma 1° punto 3 della L.R.56/77 ;
- Tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali si rimanda alle possibilità previste dall'art. 21 delle presenti norme.


**Art. 27**
**DEFINIZIONE DELLE AREE OMOGENEE DI USO DEL TERRITORIO COMUNALE;**

- [1] **PREMESSA.**

Il P.R.G. suddivide l'intero territorio comunale in azzonamenti dalle caratteristiche omogenee, dettando per ciascuno di tali azzonamenti, specifiche norme in merito all'uso del suolo e del patrimonio edilizio esistente, attraverso la seguente classificazione:

ZONA	Descrizione generale della ZONA	Sottoclasse	Descrizione Sottozone	Specifici Artt.
SP	Parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature di uso pubblico.	SP	AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	24-25-26
A	Agglomerati urbani o unità Urbanistico-edilizie che rivestono carattere storico-artistico, ambientale o documentario, costituenti testimonianza storica, culturale e tradizionale, incluse le aree limitrofe e connettive di valore complementare.	A1	INSEDIAMENTI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE	28
		A2	NUCLEI MINORI O UNITÀ EDILIZIE DI VALORE STORICO ARTISTICO, AMBIENTALE O DOCUMENTARIO	29
B	Parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.	B1	AREE EDIFICATE	30
		B2	AREE DI COMPLETAMENTO	31
C	Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali	C	AREE PER NUOVA EDIFICAZIONE	32
D	Parti del territorio a prevalente funzione produttiva, di tipo artigianale e industriale, commerciale, direzionale terziaria di servizio e turistica	D1	AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO	33
		D2	AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI	34
		D3	AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (stralciato)	35
		D6	AREE PER INSEDIAMENTI RICETTIVI	36

ZONA	Descrizione generale della ZONA	Sottoclasse	Descrizione Sottozone	Specifici Artt.
E	Parti del territorio destinate alle esigenze della produzione agricola	E1	AREE CARATTERIZZATE DA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA, E/O ELEVATO VALORE AMBIENTALE	44
		E2	AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA NON COMPROMESSE DA USI EXTRA-AGRICOLI	45
		E3	AREE CARATTERIZZATE DA ELEVATO FRAZIONAMENTO, PROSSIME ALLE AREE URBANE E/O CARATTERIZZATE DA DIFFUSO USO EXTRA AGRICOLO	46
F	Aree boscate	F	AREE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI VEGETAZIONE FORESTALE	38
H	Aree a parco urbano	H	AREE DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE, PAESAGGISTICO E RICREAZIONALE PROSSIME ALLE AREE URBANE.	39

**Art. 28**
**INSEDIAMENTI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE**

<b>Destinazione prevalente</b>	Residenziale
<b>Funzioni ammesse</b>	<p>Abitativa a.1            Accessoria a.2            Direzionale b.1            Commerciale b.2, Commercio al dettaglio (nei limiti di riconoscimento e caratterizzazione indicati nei "Criteri di programmazione commerciale comunale" approvati con D.C.C. n°19 del 03.05.2007)            Di Servizio b.3 (A10, B1, B4, B5, C4, D3, E7, G4);            Produttiva C.3            Alberghiera e Ricettiva d.1</p> <p>Le elencate attività, diverse dall'uso residenziale, sono ammesse purché non risultino nocive o moleste all'uso residenziale. Sono possibili variazioni di destinazione d'uso all'interno delle funzioni ammesse e nei termini di cui all'art. 8 delle presenti norme e dei limiti imposti dai tipi d'intervento ammessi, anche per i volumi attualmente rustici o accessori a seguito di recupero.</p>
<b>Interventi ammessi</b>	<p>MO/MS/RC1/RC2/REA/REB/A/S/DS/DR/Nca</p> <p>Tali interventi sono ammessi esclusivamente ove previsti in modo puntuale ed esplicito dalle tavole di piano. Per i casi indicati in cartografia, in cui è stata ravvisata la necessità di una prescrizione d'intervento particolare, in deroga ai tipi normati (MO/MS/RC1/RC2/REA/REB/A/S/DS/DR/Nca), è fatto rimando alle specifiche disposizioni contenute nei commi seguenti.</p> <p>Gli ampliamenti planimetrici consentiti da alcuni dei tipi d'intervento ammessi, dovranno riguardare i prospetti meno significativi, con l'esclusione delle facciate ove sono presenti logge e ballatoi tradizionali, che vanno mantenute integre. Tali interventi dovranno pure rispettare le disposizioni in merito contenute nel Codice Civile.</p> <p>Le Nca sono ammesse esclusivamente se interrato o contenute all'interno di volumi esistenti o derivanti dagli interventi ammessi.</p>
<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	<p>La densità fondiaria è pari all'esistente fatta eccezione per i casi in cui il tipo di intervento prevede piccoli ampliamenti e sopraelevazioni non determinati attraverso l'applicazione di indice ma in valore assoluto attraverso la norma.</p> <p>Ove non normato in modo specifico, sono da rispettare gli allineamenti planovolumetrici esistenti; per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.</p>
<b>Modalità d'intervento</b>	Intervento diretto ; Strumento Urbanistico Esecutivo
<b>Disposizioni particolari</b>	<p>Disposizioni procedurali.</p> <p>Con esclusione dei tipi di intervento per i quali non risulta necessario alcun atto di assenso da parte della Pubblica Amministrazione, è fatto obbligo allegare alla documentazione prodotta all'ente oltre agli eventuali disegni di progetto, una relazione tecnica illustrante tecniche e materiali che si intendono adottare, il raffronto tra le destinazioni d'uso in essere e quelle in progetto, un rilievo quotato sia delle piante che delle facciate, completato da una documentazione fotografica riguardante sia l'edificio oggetto d'intervento che le adiacenze significative. È fatto obbligo per tutti gli interventi edilizi riguardanti parti esterne, l'utilizzo di materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe o assimilabili a quelle della tradizione locale; è fatto obbligo il rispetto delle disposizioni relative alla tutela dei beni culturali ambientali di cui al Capo IV delle presenti norme, nonché i disposti dell'art.24 della L.R.56/77 e s.m.i.. Viene fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere con eccezione di quelle necessarie al recupero di spazi urbani e del sistema viario, attraverso adeguata sistemazione del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde, con la realizzazione di parcheggi marginali e salvo gli interventi ammessi dal presente articolo.</p> <p>Per quanto attiene alle funzioni commerciali ammesse, i parametri di riconoscimento e caratterizzazione sono contenuti nei criteri di programmazione commerciale comunali approvati con D.C.C. n° 19 del 03.05.2007 ai quali viene fatto esplicito rimando.</p>

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_01**

Foto 1:

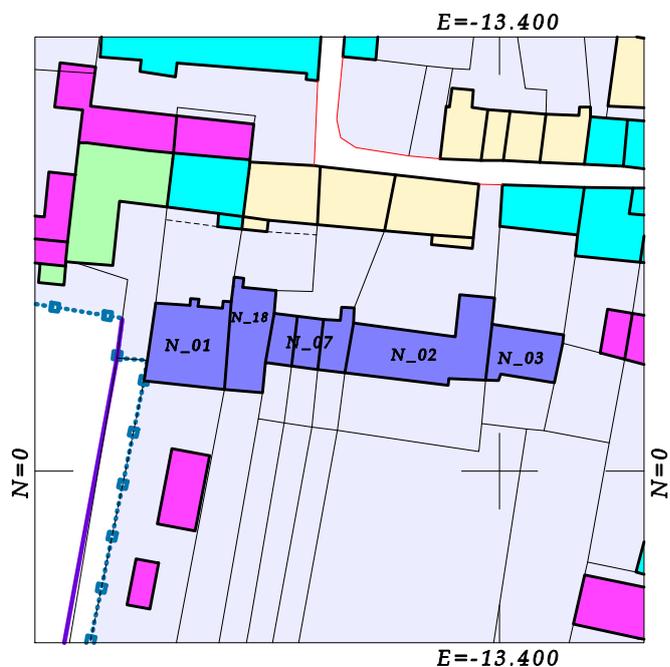


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_01.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Ampliamento di tipo A3 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. sino ad un Volume massimo di 250m<sup>3</sup> totali.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_02**

Foto 1:

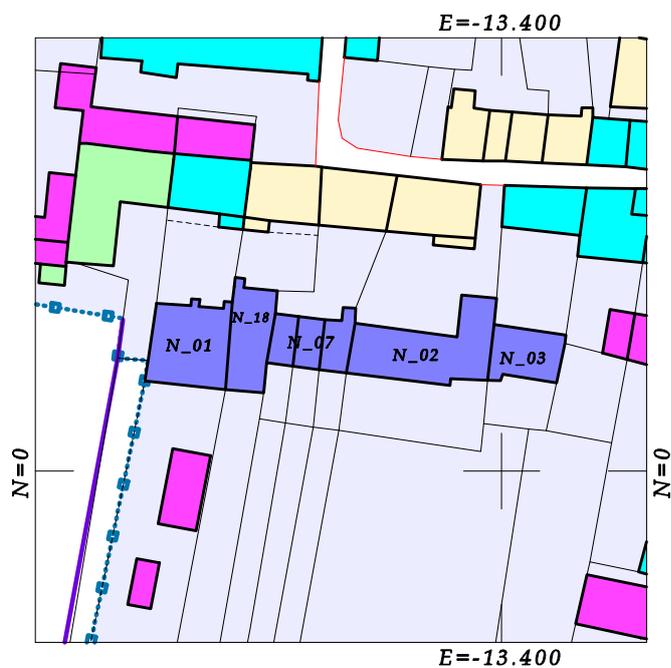


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_02.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Ampliamento tipo A.3 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. sino ad un Volume massimo di 250m<sup>3</sup> totali.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_03**

Foto 1:

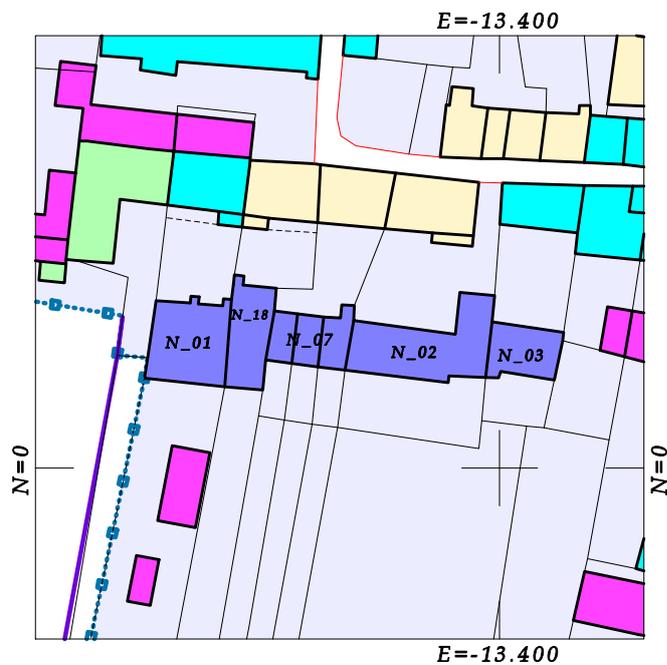


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_03.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Ampliamento di tipo A.3 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. per un Volume massimo di 250m<sup>3</sup> totali.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_04**

Foto 1:

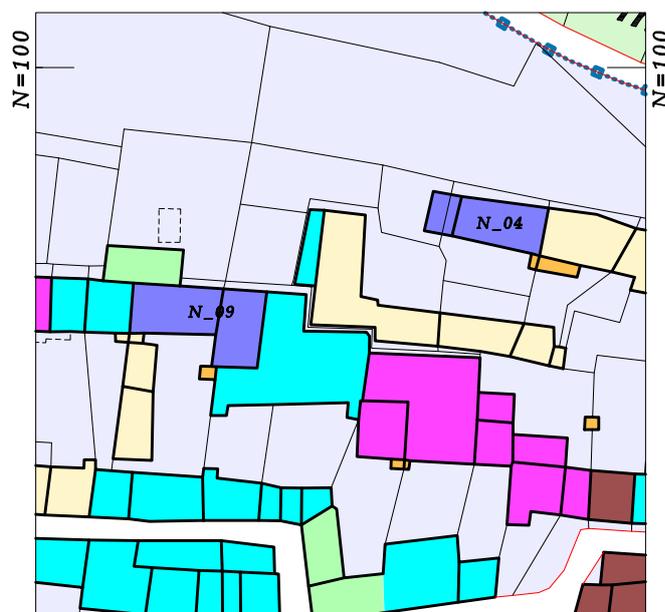


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_04.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Ampliamento e/o Sopraelevazione di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. per un Volume massimo totale di 250 m<sup>3</sup>, a condizione che tali interventi integrino la superfetazione posta al piano terreno lungo il fronte rivolto a ovest, armonizzando il tutto con il disegno della facciata principale esposta a sud.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_05**

Foto 1:

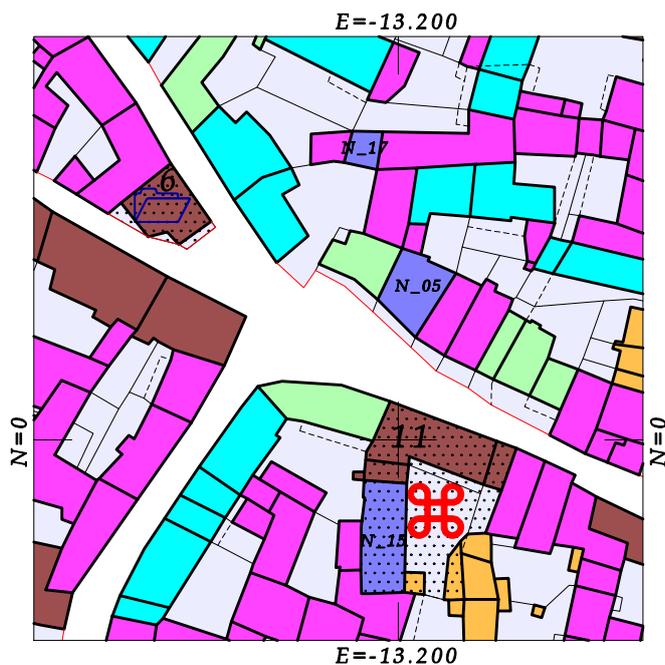


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_05.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Sopraelevazione di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. sino a raggiungere la quota della copertura più bassa tra le adiacenti, con la quale dovrà essere armonizzata l'inclinazione delle falde di copertura.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_07**

Foto 1:

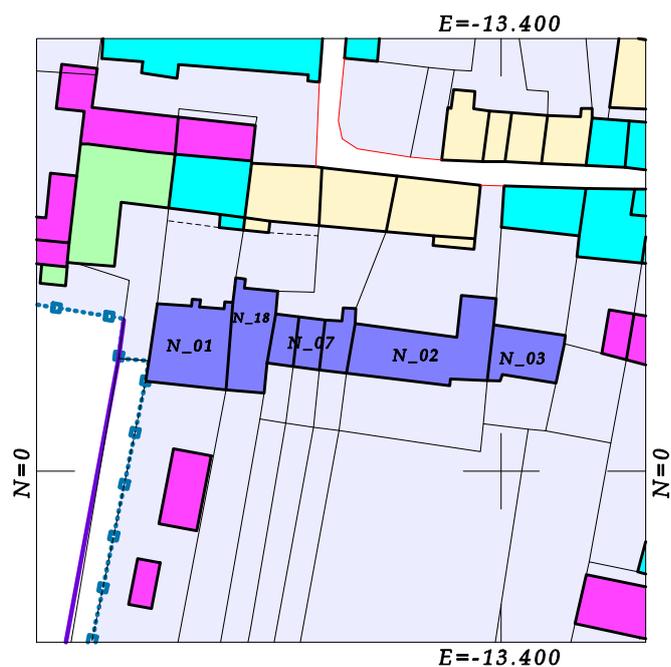


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_07.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Ampliamento di tipo A.3 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. sino ad un Volume massimo di 250m<sup>3</sup> totali a condizione che indipendentemente dal regime proprietario l'intervento risulti unitario sulle tre frazioni indicate al numero N\_07.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_08**

Foto 1:

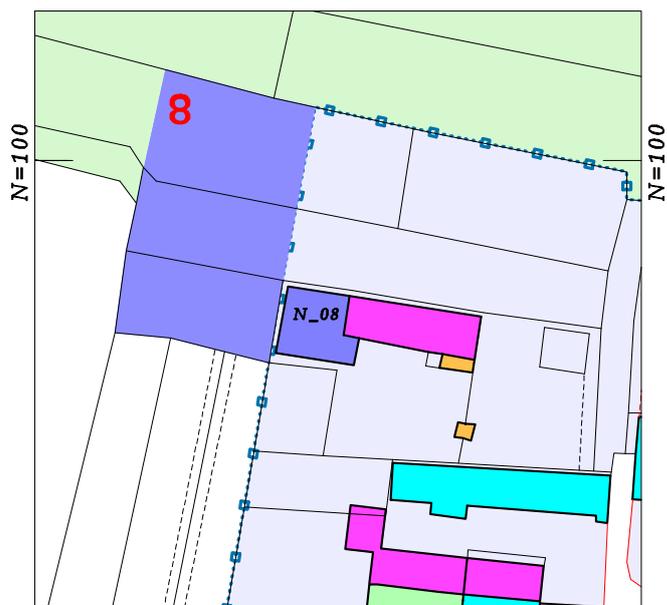


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_08.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Sopraelevazione della sagoma esistente sino ad una quota massima pari a quella della copertura adiacente.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_09**

Foto 1:

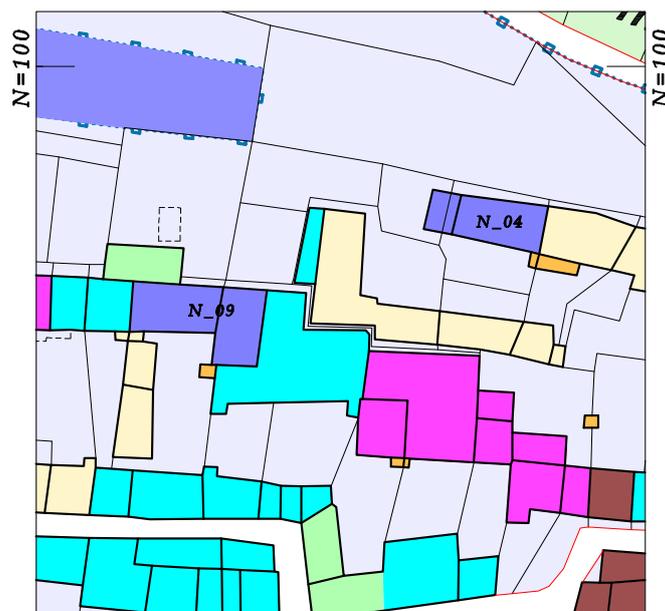


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_09.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Ampliamento di tipo A.3 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. sino ad un massimo di 250m<sup>3</sup> totali.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_10**

Foto 1:

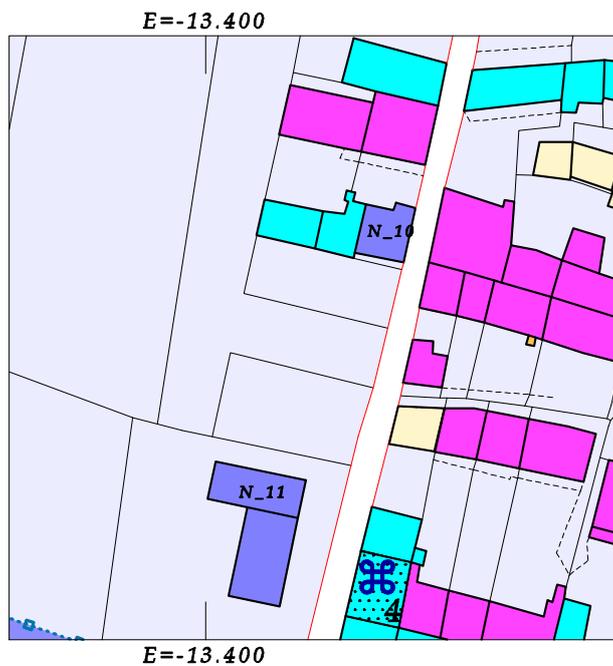


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_10.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Ampliamento di tipo A.3 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. lungo il fronte esposto a sud, sino a consentire l'allineamento della nuova facciata con il resto della cortina.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_11**

Foto 1:

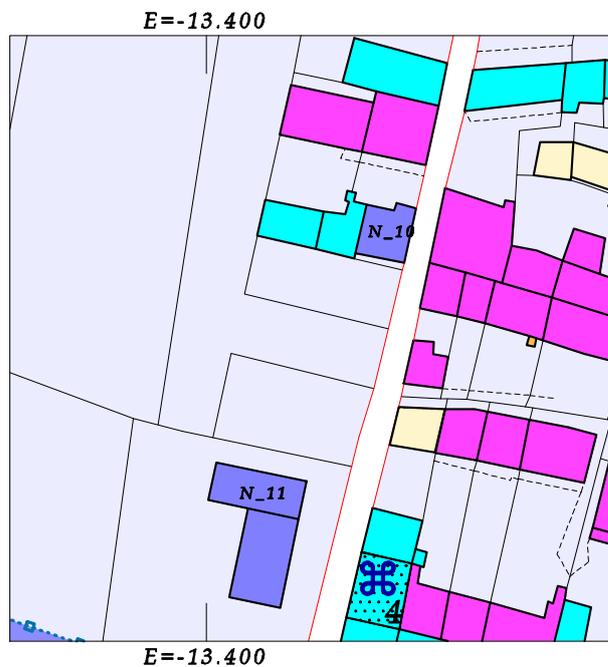


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_11.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Ampliamento di tipo A.3 di cui all'art. 6 delle presenti N.T.A. per un Volume massimo totale di 180m<sup>3</sup> ed una Hmax =3,20m.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_12**

Foto 1:

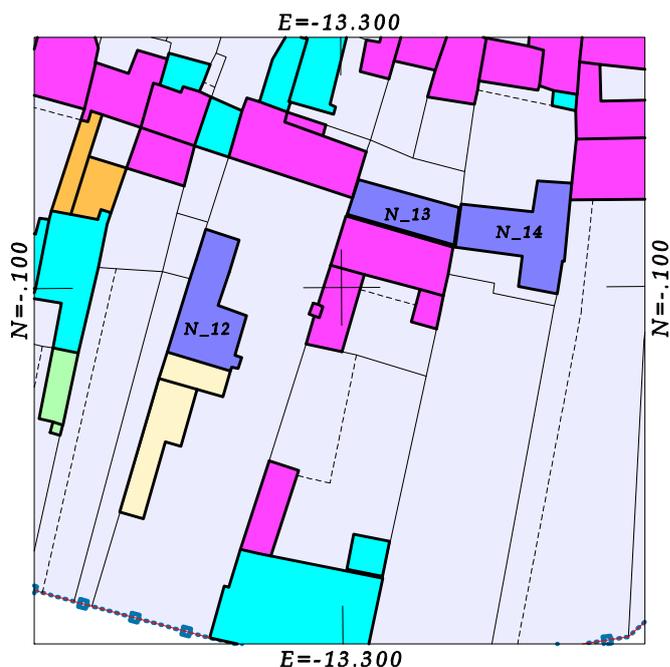


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_12.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Ampliamento di tipo A.3 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. per un Volume massimo totale di 250 m<sup>3</sup>.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_13**

Foto 1:

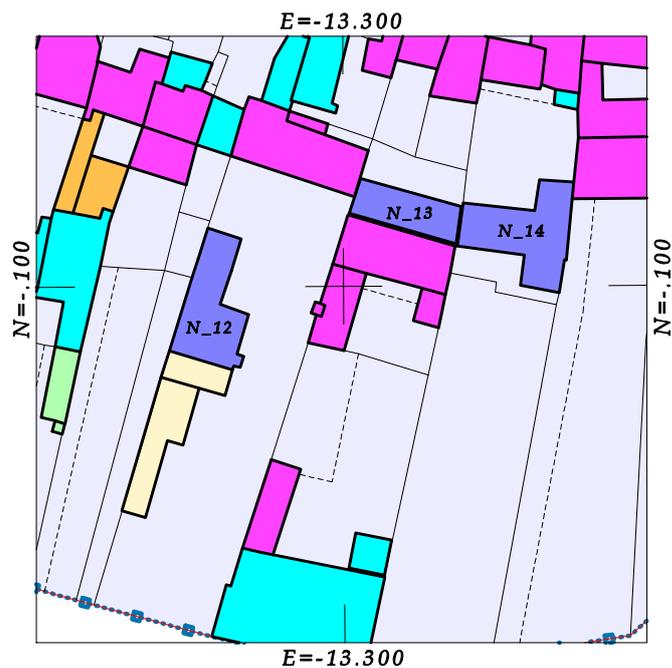


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_13.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Sopraelevazione di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. della sagoma esistente per un incremento massimo dell'altezza di ciascun fronte pari a 3m.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

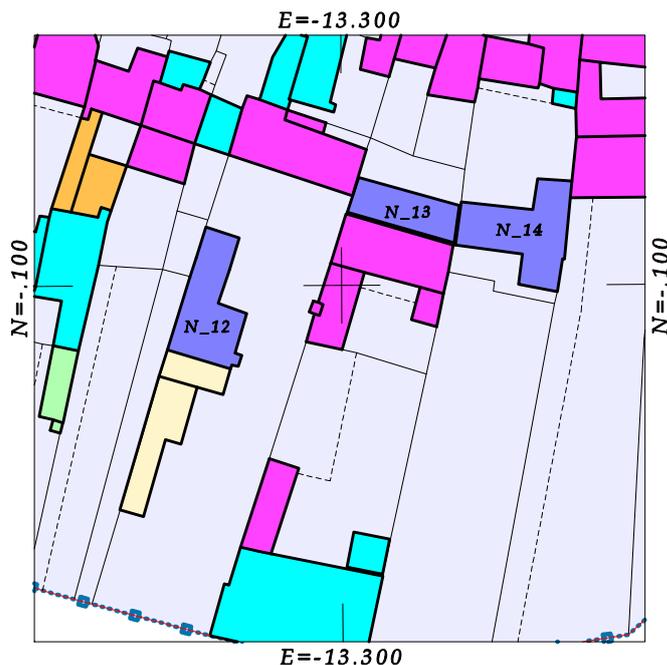
**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_14**

Foto 1:

Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_14.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Ampliamento di tipo A.3 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. per un Volume massimo totale di 250 m<sup>3</sup> e interventi di sopraelevazione di cui allo stesso art. 5 sino ad un incremento massimo dell'altezza di ciascun fronte pari a 1,5m.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_15**



Foto 1:

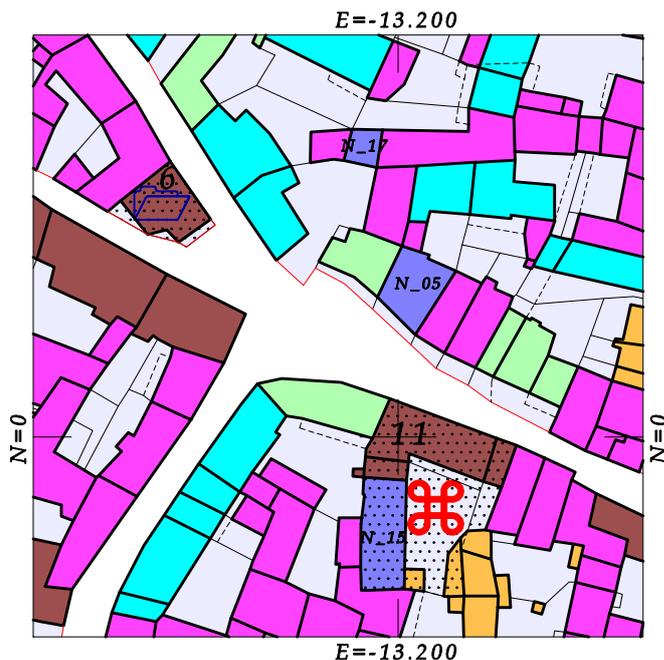


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_15.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Risanamento Conservativo di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. con l'esclusione dell'ultimo piano per il quale è consentita la sopraelevazione sino ad un metro, a condizione che tale intervento si armonizzi con il disegno della facciata esistente.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_16**

Foto 1:

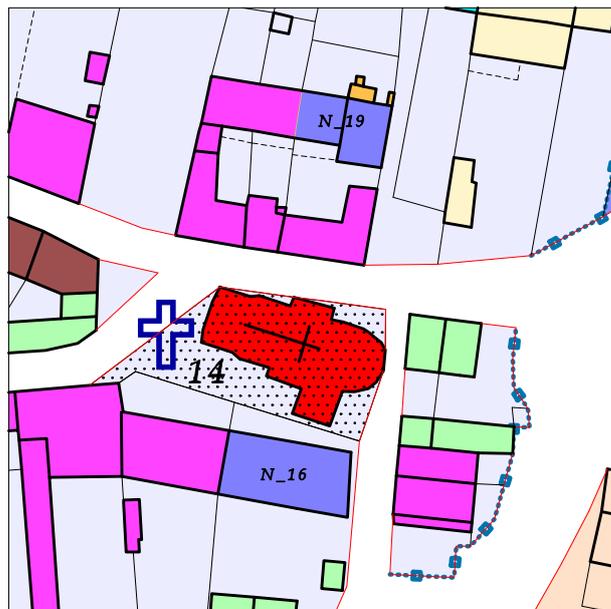


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_16.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Sopraelevazione di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. sino a raggiungere la quota della adiacente, con la quale dovrà essere armonizzata l'inclinazione delle falde di copertura.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_17**

Foto 1:

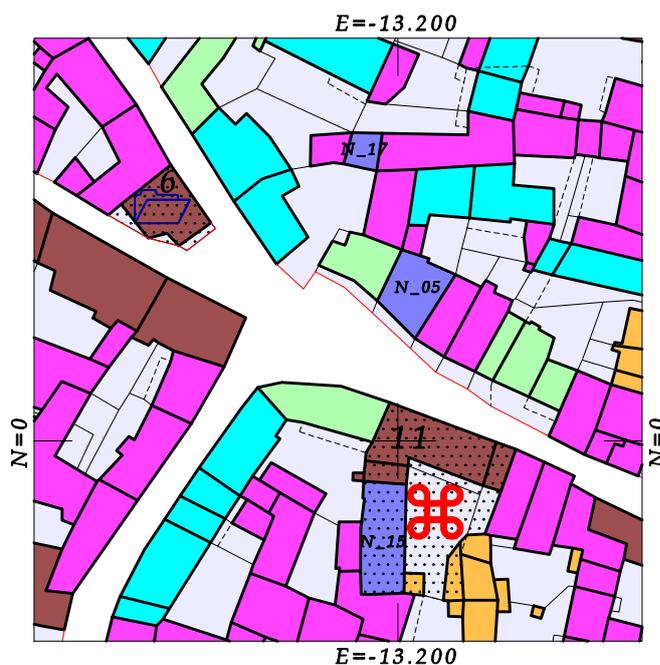


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_17.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo A di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. a condizione che gli archi e le volte esistenti vengano mantenute attraverso soli interventi di Risanamento Conservativo.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_18**

Foto 1:

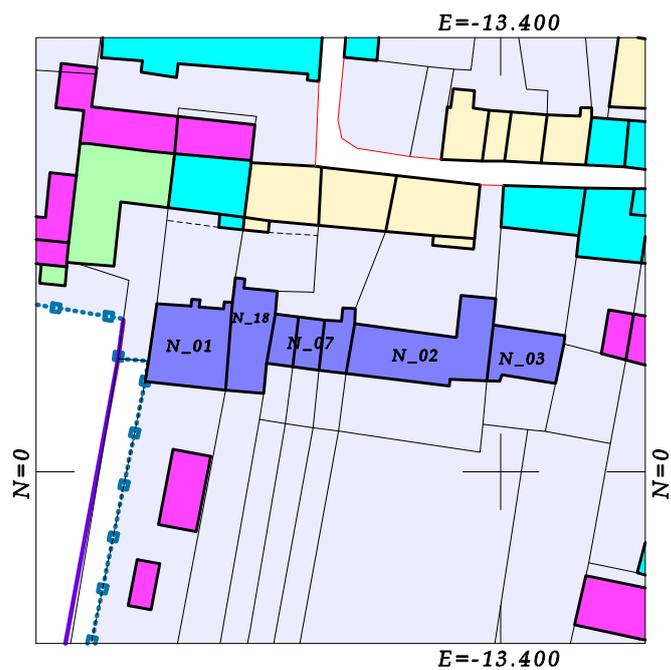


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_18.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Ampliamento di tipo A.3 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. sino ad un Volume massimo di 250m<sup>3</sup> totali.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**ZONA NAF CAPOLUOGO  
INTERV. N\_19**

Foto 1:

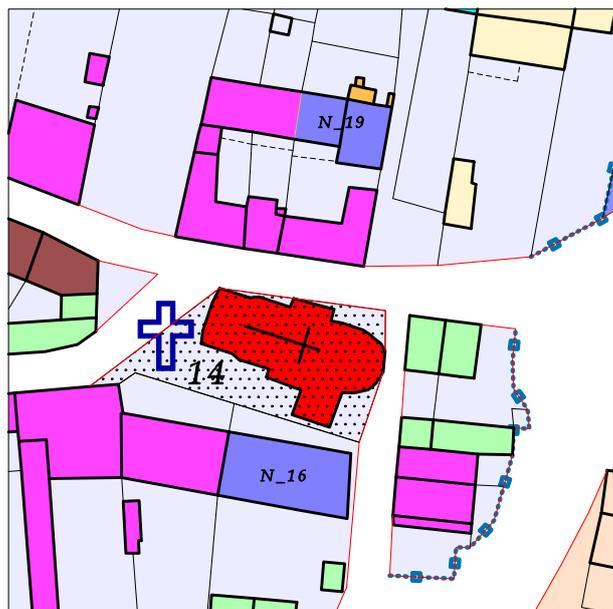


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_19.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Ampliamento di tipo A.3 di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. sino ad un Volume massimo di 250m<sup>3</sup> totali.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**Art. 29**
**NUCLEI MINORI O UNITÀ EDILIZIE DI VALORE STORICO ARTISTICO, AMBIENTALE O DOCUMENTARIO.**

Sono ricomprese in questa zonizzazione, tutte le unità edilizie non destinate alle esigenze della produzione agricola, site in zona E1, E2, E3.

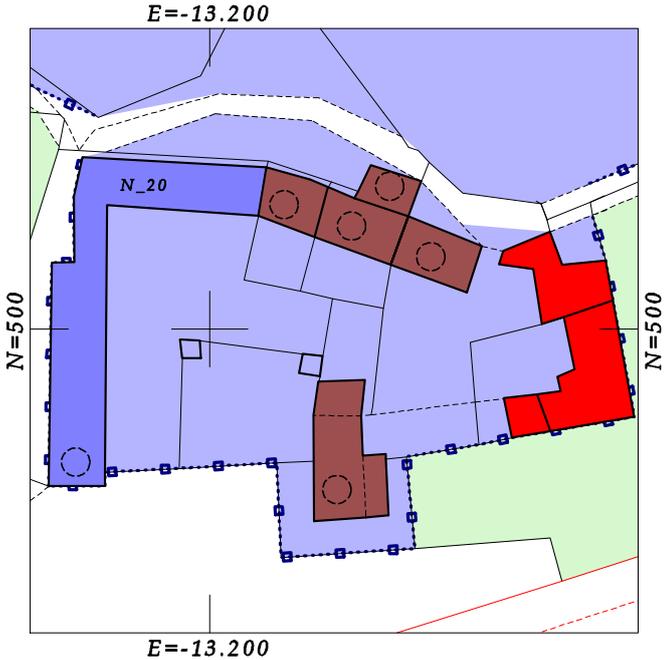
<b>Destinazione d'uso prevalente</b>	Residenziale
<b>Funzioni ammesse</b>	<p>Abitativa a.1          Accessoria a.2          Direzionale b.1          Commerciale b.2 Commercio al dettaglio (nei limiti di riconoscimento e caratterizzazione indicati nei "Criteri di programmazione commerciale comunale" approvati con D.C.C. n°19 del 03.05.2007)          Di Servizio b.3 (A10, B1, B4, B5, C4, D3, E7, G4)          Produttiva C.3          Alberghiera e Ricettiva d.1          Agricola e1, e4</p> <p>Le elencate attività, diverse dall'uso residenziale, sono ammesse purché non risultino nocive o moleste all'uso residenziale. Sono possibili variazioni di destinazione d'uso all'interno delle funzioni ammesse e nei termini di cui all'art. 8 delle presenti norme e dei limiti imposti dai tipi d'intervento ammessi, anche per i volumi attualmente rustici o accessori a seguito di recupero.</p>
<b>Interventi ammessi</b>	<p>MO/MS/RC1/RC2/REA/REB/A/S/DS/DR/Nca</p> <p>Ove la cartografia non individui un tipo di intervento differente, sono ammessi i soli interventi di MO/MS/RC1/RC2/REA/REB/A1/Nca. Per i casi indicati in cartografia, in cui è stata ravvisata la necessità di una prescrizione d'intervento particolare, in deroga ai tipi normati (MO/MS/RC1/RC2/REA/REB/A/S/DS/DR/Nca), è fatto rimando alle specifiche disposizioni contenute nei commi seguenti.</p> <p>Gli ampliamenti planimetrici consentiti da alcuni dei tipi d'intervento ammessi, dovranno riguardare i prospetti meno significativi, con l'esclusione delle facciate ove sono presenti logge e ballatoi tradizionali, che vanno mantenute integre. Tali interventi dovranno pure rispettare le disposizioni in merito contenute nel Codice Civile.</p> <p>Per i casi in cui il tipo di intervento concede ampliamenti e sopraelevazioni, le Nca sono ammesse esclusivamente se contenute all'interno di volumi esistenti o derivanti dagli interventi ammessi; per gli altri casi le Nca sono ammesse esclusivamente se addossate all'edificio principale. Ove la viabilità esistente non consenta l'accesso con autoveicoli, è da escludersi la realizzazione della quota di accessori destinati ad autorimessa. Non è consentita l'apertura di nuove piste ed accessi, anche se temporanei, a servizio di questi edifici, ma la sola manutenzione degli esistenti.</p>
<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	<p>La densità fondiaria è pari all'esistente fatta eccezione per i casi in cui il tipo di intervento prevede ampliamenti e sopraelevazioni. Il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2 o all'esistente. La superficie di pertinenza degli edifici oggetto di intervento di recupero, è da individuarsi in sede di intervento, indipendentemente dall'estensione del lotto, con un massimo di 2m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>. Tale superficie che dovrà contenere completamente l'edificio principale e gli interventi in progetto, potrà esclusivamente essere delimitata con staccionata lignea del tipo tradizionale o assimilabile, con l'esclusione di ogni altra tipologia. Su tale superficie di pertinenza è ammesso un Rc=15%. Ove non normato in modo specifico, sono da rispettare gli allineamenti planovolumetrici esistenti; per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.</p>

<b>Modalità d'intervento</b>	Intervento diretto Strumento Urbanistico Esecutivo
<b>Disposizioni particolari</b>	<p>Disposizioni procedurali.</p> <p>Con esclusione dei tipi di intervento per i quali non risulta necessario alcun atto di assenso da parte della Pubblica Amministrazione, è fatto obbligo allegare alla documentazione prodotta all'ente oltre agli eventuali disegni di progetto, una relazione tecnica illustrante tecniche e materiali che si intendono adottare, un rilievo quotato sia delle piante che delle facciate, completato da una documentazione fotografica riguardante sia l'edificio oggetto d'intervento che le adiacenze significative. È fatto obbligo per tutti gli interventi edilizi riguardanti parti esterne, l'utilizzo di materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe o assimilabili a quelle della tradizione locale; è fatto obbligo il rispetto delle disposizioni relative alla tutela dei beni culturali ambientali di cui al Capo IV delle presenti norme, nonché i disposti dell'art.24 della L.R.56/77 e s.m.i.. Viene fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere con eccezione di quelle necessarie al recupero di spazi urbani e del sistema viario, attraverso adeguata sistemazione del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde, con la realizzazione di parcheggi marginali e salvo gli interventi ammessi dal presente articolo. Con l'esclusione dei casi di interventi manutentivi, è fatto obbligo individuare univocamente sugli elaborati di progetto, la superficie di pertinenza degli edifici, nel rispetto degli specifici parametri indicati dal presente articolo.</p> <p>Per i nuovi impianti di depurazione degli scarichi domestici da realizzare a seguito di recupero edilizio delle singole unità rustiche, nel rispetto della normativa di settore e delle disposizioni dell'Ente sanitario preposto, sono da preferirsi i sistemi basati sulla fitodepurazione rispetto ai pozzi perdenti ed alla sub irrigazione, come i micro depuratori biologici alle fosse a trattamento anaerobico (IMHOFF). Tali impianti se completamente interrati, possono essere localizzati anche al di fuori dell'area di pertinenza dell'edificio.</p> <p>Per quanto attiene alle funzioni commerciali ammesse, i parametri di riconoscimento e caratterizzazione sono contenuti nei criteri di programmazione commerciale comunali approvati con D.C.C. n° 19 del 03.05.2007 ai quali viene fatto esplicito rimando.</p> <p>Per le parti individuate dal PTP quali appartenenti ai paesaggi agrari di interesse culturale, qualsiasi intervento che possa modificare la percezione del paesaggio, dovrà essere proposto nel rispetto di quanto indicato all'art.15 comma 3 delle presenti norme.</p>

**ZONA A Cascina CELLA  
INTERV. N\_20**



**Foto 1: Lato interno cortile Est**



**Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_20.**

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Per la parte di edifici indicati, sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia (REA) normati all'art.5 delle N.T.A. a condizione che tali interventi, con lo scopo di migliorare in generale le condizioni prestazionali, adeguandole alle attuali esigenze di abitabilità, salvaguardino comunque i valori architettonici ed edilizi presenti, prevedendo per gli elementi costruttivi e decorativi tradizionali ancora recuperabili, una valorizzazione attraverso interventi conservativi, ricerchino il mantenimento del disegno compositivo dei prospetti esterni a nord e ad ovest, di quello interno alla corte rivolto a mezzogiorno, riproponendo per quello est, in condizioni di grande degrado, continuità compositiva con il resto dell'edificio, anche attraverso il mantenimento dei rapporti dimensionali degli infissi, dei materiali e delle tipologie tradizionali presenti; sono da escludersi le modificazioni anche di lieve entità della attuale sagoma dell'edificio e qualsiasi sopraelevazione o modificazione delle falde della copertura rispetto all'assetto originale.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**Art. 30**
**AREE EDIFICATE**

<b>Destinazione d'uso prevalente</b>	Residenziale
<b>Funzioni ammesse</b>	<p>Abitativa a.1          Accessoria a.2          Direzionale b.1 (D.5)          Commerciale b.2 (C1-C2-C3) commercio al dettaglio (nei limiti di riconoscimento e caratterizzazione indicati nei "Criteri di programmazione commerciale comunale" approvati con D.C.C. n°19 del 03.05.2007)          Di Servizio b.3 (A10, B1, B4, B5, C4, D3, E7, G4)          Produttiva C.3          Alberghiera e Ricettiva d.1 (D2)</p> <p>Le elencate attività, diverse dall'uso residenziale, sono ammesse purché non risultino nocive o moleste all'uso residenziale nella misura massima del 50% del volume totale. Sono possibili variazioni di destinazione d'uso all'interno delle funzioni ammesse e nei termini di cui all'art. 8 delle presenti norme e dei limiti imposti dai tipi d'intervento ammessi, anche per i volumi attualmente rustici o accessori a seguito di recupero.</p>
<b>Interventi ammessi</b>	MO/MS/RC1/RC2/REA/REB/A/S/DS/DR/Nca
<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	<p>La densità fondiaria é pari all'esistente; per gli interventi di DR, A, S, é ammesso un aumento volumetrico purché nei limiti fissati dai seguenti parametri di zona:</p> <p>Aumento di superficie utile sino ad un massimo di 25 m<sup>2</sup> per ogni singola unità immobiliare;          Sm = unità immobiliare o particella catastale;          Rc = 40%;          Hmax = 7,5m o pari all'esistente;          Dc min = 5,0m annullabile previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti;          D min = 10,0m o preesistente;          DL = 5,0m dai limiti della zona D          V1 min = 10,0m          Ds = 4.5m</p>
<b>Modalità d'intervento</b>	<p>Intervento diretto          Strumento Urbanistico Esecutivo</p>
<b>Disposizioni particolari</b>	<p>Disposizioni procedurali.</p> <p>Con esclusione dei tipi di intervento per i quali non risulta necessario alcun atto di assenso da parte della Pubblica Amministrazione, é fatto obbligo allegare alla documentazione prodotta all'ente oltre agli eventuali disegni di progetto, una relazione tecnica illustrante tecniche e materiali che si intendono adottare, un rilievo quotato sia delle piante che delle facciate, completato da una documentazione fotografica riguardante sia l'edificio oggetto d'intervento che le adiacenze significative.</p> <p>Per quanto attiene alle funzioni commerciali ammesse, i parametri di riconoscimento e caratterizzazione sono contenuti nei criteri di programmazione commerciale comunali approvati con D.C.C. n° 19 del 03.05.2007 ai quali viene fatto esplicito rimando.</p> <p>Nel caso in cui si verifichi lo sdoppiamento del nucleo familiare, viene consentito, nei limiti di <math>I_f=0.8 \text{ m}^3/\text{m}^2</math> e degli altri parametri di zona, un ampliamento sino ad un massimo di 200 m<sup>3</sup> totali per ogni singolo edificio.</p> <p>Per le parti individuate dal PTP quali appartenenti ai paesaggi agrari di interesse culturale, qualsiasi intervento che possa modificare la percezione del paesaggio, dovrà essere proposto nel rispetto di quanto indicato all'art.15 comma 3 delle presenti norme. Per l'area posta a sud delle via Garibaldi, identificata al N.C.T. come particella 131 del Foglio 6 di Zimone, al fine di ridurre quanto possibile, l'eventuale presenza di aree impermeabilizzate, si prescrive l'impiego, ove possibile, di superfici permeabili o semipermeabili, in luogo di quelle impermeabili.</p>

**ZONA B AREE EDIFICATE  
INTERV. N\_21**

Foto 1:

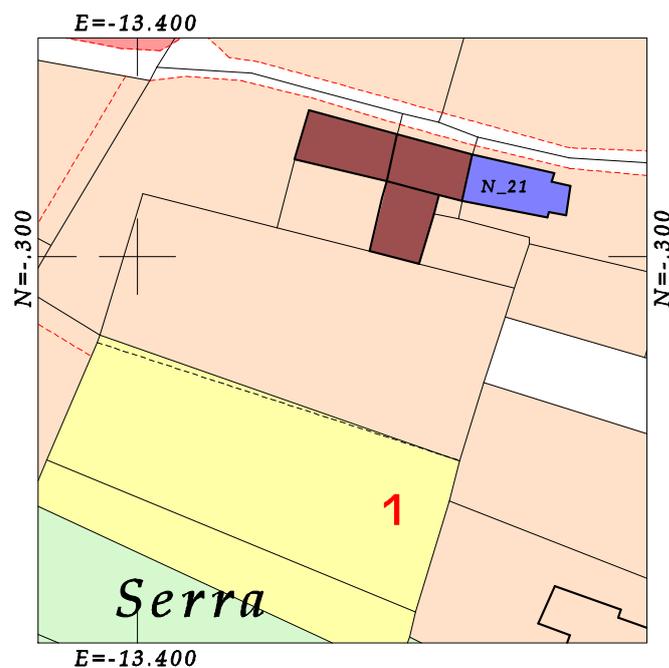


Figura 1: estratto tavola P.R.G. ; edificio N\_21.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammessi interventi di Ampliamento di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A. sino ad un Volume massimo di 200m<sup>3</sup> totali e la sopraelevazione sino alla quota della copertura adiacente con la quale dovranno uniformarsi anche le pendenze delle falde della nuova copertura da realizzarsi a seguito della sopraelevazione.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**Art. 31**
**AREE DI COMPLETAMENTO**

<b>Destinazione d'uso prevalente</b>	Residenziale
<b>Funzioni ammesse</b>	<p>Abitativa a.1          Accessoria a.2          Direzionale b.1 (D.5)          Commerciale b.2 (C1-C2-C3) Commercio al dettaglio (nei limiti di riconoscimento e caratterizzazione indicati nei "Criteri di programmazione commerciale comunale" approvati con D.C.C. n°19 del 03.05.2007)          Di Servizio b.3 (A10-B1-B4-B5-B6-C4-D3-D6-G4)          Alberghiera e Ricettiva d.1 (D2)</p> <p>Le elencate attività, diverse dall'uso residenziale, sono ammesse purché non risultino nocive o moleste all'uso residenziale nella misura massima del 50% del volume totale. Sono possibili variazioni di destinazione d'uso all'interno delle funzioni ammesse e nei termini di cui all'art. 8 delle presenti norme e dei limiti imposti dai tipi d'intervento ammessi, anche per i volumi attualmente rustici o accessori a seguito di recupero.</p>
<b>Interventi ammessi</b>	NC/Nca.
<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	<p>Volumi:          la volumetria realizzabile viene determinata attraverso l'applicazione del seguente indice fondiario:          If max = 0.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;          Rc = 25%;          Hmax = 7,5m;          Dc min = 5,0m annullabile previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti;          D min = 10,0m;          DL = 5,0m dai limiti della zona D          Ds = 4,5m          VI min = 10,0m;          Np max = 2</p>
<b>Modalità d'intervento</b>	<p>Intervento diretto          Strumento Urbanistico Esecutivo</p>
<b>Disposizioni particolari</b>	<p>Per quanto attiene alle funzioni commerciali ammesse, i parametri di riconoscimento e caratterizzazione sono contenuti nei criteri di programmazione commerciale comunali approvati con D.C.C. n° 19 del 03.05.2007 ai quali viene fatto esplicito rimando.</p> <p>Per le parti individuate dal PTP quali appartenenti ai paesaggi agrari di interesse culturale, qualsiasi intervento che possa modificare la percezione del paesaggio, dovrà essere proposto nel rispetto di quanto indicato all'art.15 comma 3 delle presenti norme.</p>

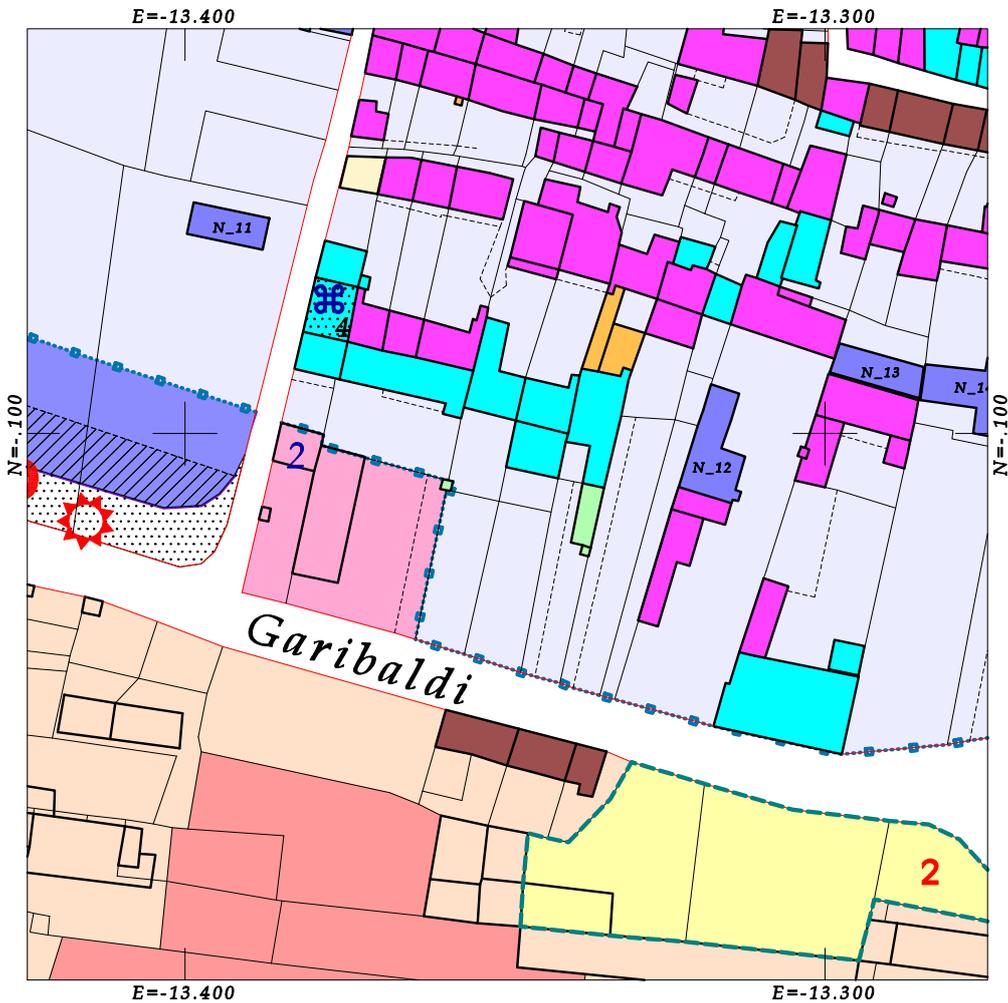
**Art. 32**
**AREE PER NUOVA EDIFICAZIONE**

<b>Destinazione d'uso prevalente</b>	Residenziale
<b>Funzioni ammesse</b>	70% min destinato a funzioni abitative Abitativa a.1 Accessoria a.2 Direzionale b.1 (D.5) Commerciale b.2 (C1-C2-C3) (nei limiti di riconoscimento e caratterizzazione indicati nei "Criteri di programmazione commerciale comunale" approvati con D.C.C. n°19 del 03.05.2007) Di Servizio b.3 (A10-B1-B4-B5-C4-D3-D6-G4) Alberghiera e Ricettiva d.1 (D2)
<b>Interventi ammessi</b>	NC/Nca.
<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	It max =1.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ; Sm = 800m <sup>2</sup> o come da comparto indicato in cartografia; RC = 25%; Hmax = 7,5m; Dc min = 5,0m annullabile in caso di costruzioni in aderenza; D min = nel rispetto del D.M. 1444/68 art. 9; DL = 6,0m dai limiti della zona D, E, F, G; VI min = nel rispetto del D.M. 1444/68 art. 9; Np max = 2
<b>Modalità d'intervento</b>	Intervento diretto Strumento Urbanistico Esecutivo
<b>Disposizioni particolari</b>	Sono ammesse esclusivamente le seguenti tipologie: case a schiera, case abbinata, casa singola. Gli interventi diretti come gli Strumenti Urbanistici esecutivi, dovranno affrontare con particolare attenzione il problema dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi in rapporto alle architetture preesistenti ed alla morfologia del terreno anche attraverso V.I.A.. A seguito del rilascio del certificato di abitabilità vengono ammessi gli interventi indicati dall'art. 30 per le aree edificate. Vista la prossimità delle aree ai nuclei di antica formazione e la valenza del contesto naturale di pregio, gli interventi ammessi dovranno adeguare schemi compositivi, tipologie e materiali, secondo quanto indicato agli articoli 47, 48 e 59 del capo XII delle N.T.A. per i nuclei di antica formazione e quelli minori di valore storico documentale. Per quanto attiene alle funzioni commerciali ammesse, i parametri di riconoscimento e caratterizzazione sono contenuti nei criteri di programmazione commerciale comunali approvati con D.C.C. n° 19 del 03.05.2007 ai quali viene fatto esplicito rimando. Per le parti individuate dal PTP quali appartenenti ai paesaggi agrari di interesse culturale, qualsiasi intervento che possa modificare la percezione del paesaggio, dovrà essere proposto nel rispetto di quanto indicato all'art.15 comma 3 delle presenti norme. Ancorché diversamente rappresentato sulle Tavole di Piano l'area n.4 è assoggettata a strumento Urbanistico esecutivo

**Art. 33**
**AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO**

<b>Destinazione d'uso prevalente</b>	Industriale - Artigianale
<b>Funzioni ammesse</b>	Funzioni produttive c (D1-D7-G9) Limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode: Abitativa a.1 Accessoria a.2 Commerciali b2 nei limiti degli esercizi di vicinato
<b>Interventi ammessi</b>	MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, A, S, DS, DR, NC, Nca.
<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	Sono ammessi 150m <sup>2</sup> totali di Sa per funzione abitativa + accessoria per ogni azienda insediata. Tale valore di Sa residenziale, non potrà in alcun caso essere maggiore della Superficie coperta ad uso produttivo della singola azienda insediata. Sm = 1000m <sup>2</sup> salvo lotti già costituiti; Rc = 66%; Hmax = 12,0m salvo altezze maggiori richieste da impianti tecnologici indispensabili, limitatamente a tali parti; Dc min = 6,0m previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti é ammessa la costruzione in aderenza; D min = 10,0m; DL = 5,0m dai limiti della zona A, B, C, D, E, F, G; Ds = 7m; Per quanto attiene agli Standards urbanistici, per gli aspetti quantitativi, viene fatto esplicito rimando all'art.26 delle presenti norme, e vengono assoggettati a concessione convenzionata gli interventi diretti che modificano anche solo in parte rispetto all'esistente H e Rc.
<b>Modalità d'intervento</b>	Strumento Urbanistico Esecutivo per interventi di DR Intervento diretto
<b>Disposizioni particolari</b>	Per il comparto indicato in cartografia con il n°2 si prescrive che i nuovi organismi edilizi ricerchino, per materiali, tipologia, ed aspetti compositivi, l'armonizzazione con l'edificato esistente di valore documentario. Per le parti individuate dal PTP quali appartenenti ai paesaggi agrari di interesse culturale, qualsiasi intervento che possa modificare la percezione del paesaggio, dovrà essere proposto nel rispetto di quanto indicato all'art.15 comma 3 delle presenti norme.

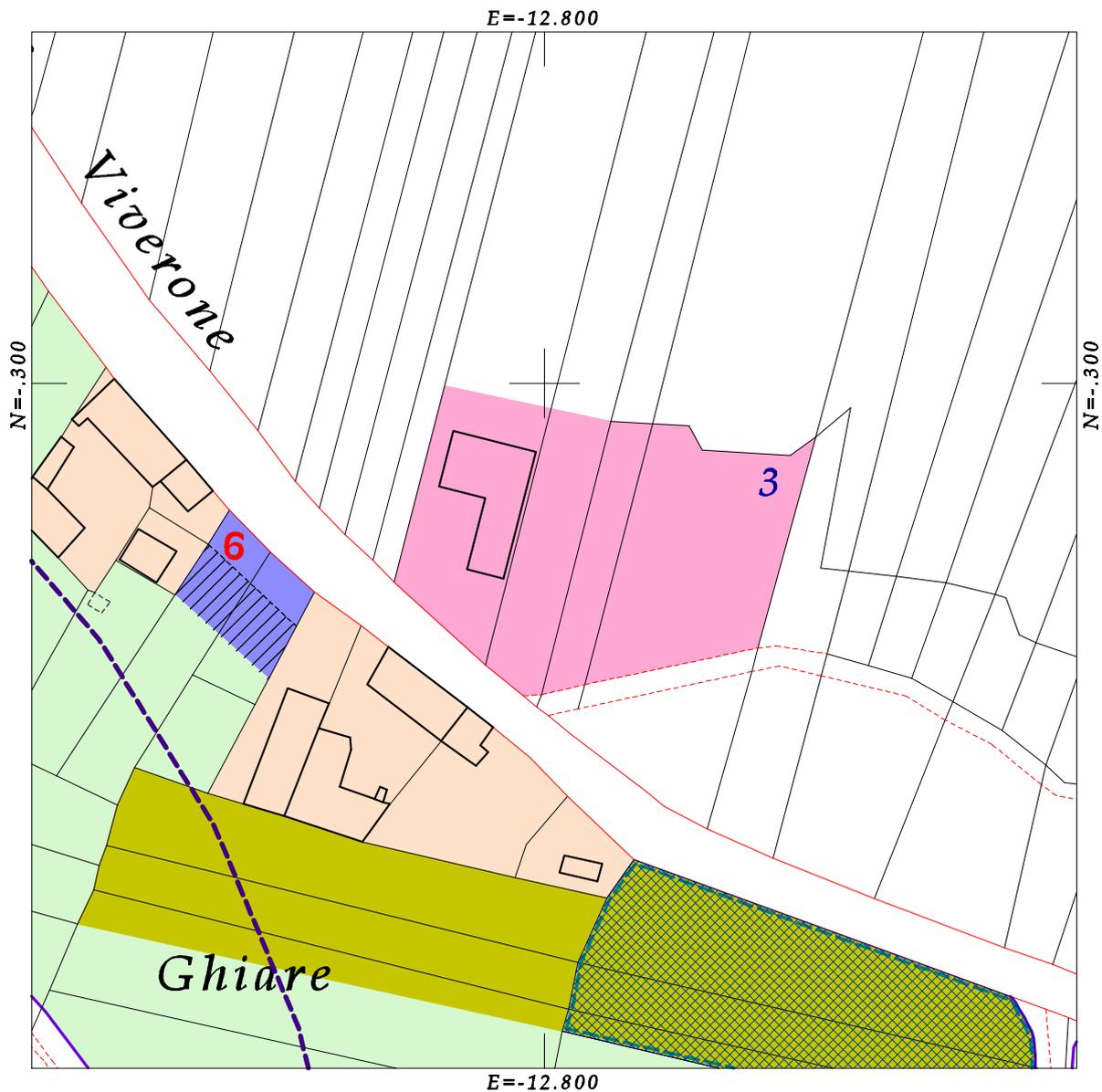




**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

In deroga alle prescrizioni di zona, è consentita la realizzazione a confine con la strada comunale, a condizione che vengano garantite con opportuni manufatti le funzioni di contenimento del rilevato stradale; l'altezza massima dei nuovi fabbricati viene ridotta a  $H_{max} = 4,5$  m; non è consentita la realizzazione di nuovi accessi rispetto all'esistente e le eventuali demolizioni e ricostruzioni di parti esistenti dovranno comunque adeguarsi alle presenti prescrizioni indipendentemente dai valori esistenti.

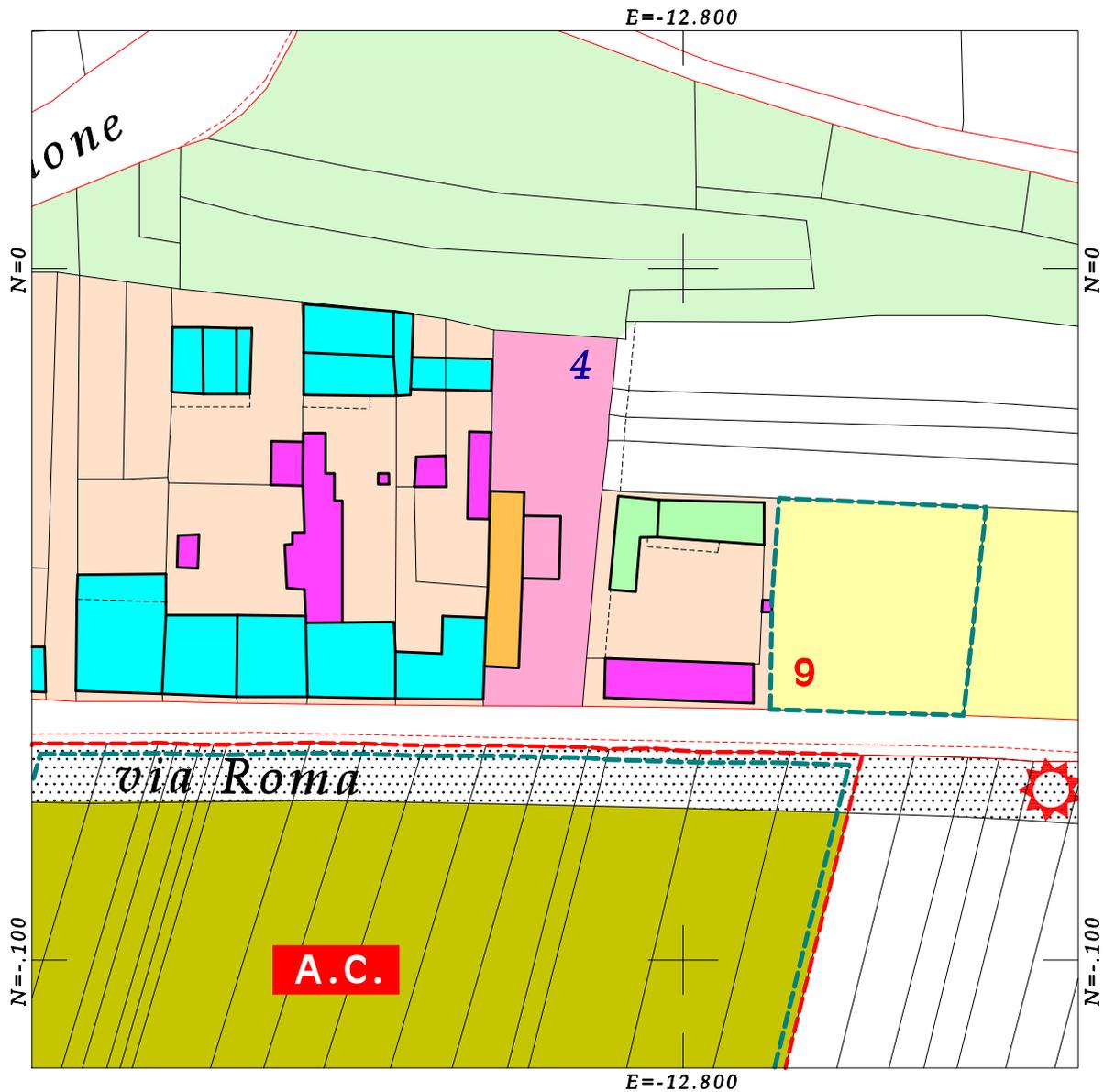
Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.



### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Vista la particolare posizione dell'area, ogni intervento è subordinato alla contemporanea realizzazione di mascheramento dei volumi esistenti ed in progetto, mediante la messa a dimora di adeguate essenze arboree lungo i lati nord ed ovest. La superficie coperta massima realizzabile, comprese le preesistenze è fissata in 450 m<sup>2</sup>, mentre per il parametro H è fissato un valore massimo di 5m. Sono da escludersi per l'area 3 le funzioni abitative ed accessorie alla residenza.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.



#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Vista la particolare posizione interstiziale ad aree residenziali esistenti, il rapporto di copertura viene limitato a  $R_c=30\%$  e l'altezza massima a  $H_{max} = 9m$ .

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

**Art. 34**
**AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI.**

<b>Destinazione d'uso prevalente</b>	Industriale - Artigianale
<b>Funzioni ammesse</b>	Funzioni produttive c (D1- D7-G9) Limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode: Abitativa a.1 Accessoria a.2 Commerciali b2 nei limiti degli esercizi di vicinato
<b>Interventi ammessi</b>	NC, Nca.
<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	Sono ammessi 150m <sup>2</sup> di Sa per funzione abitativa + accessoria per ogni azienda insediata; tale valore di Sa residenziale, non potrà in alcun caso essere maggiore della Superficie coperta ad uso produttivo della singola azienda insediata. Sm = come da comparto indicato in cartografia o 1.000m <sup>2</sup> ; Rc = 50%; Hmax = 12,0m salvo altezze maggiori richieste da impianti tecnologici indispensabili e limitatamente a tali parti; Dc min = 6,0m previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti é ammessa la costruzione in aderenza; D min = 12,0m; DL = 5,0m dai limiti della zona A, B, C, D, E, F, G; Ds=7m; Per quanto attiene agli Standards urbanistici, per gli aspetti quantitativi, viene fatto esplicito rimando all'art.26 delle presenti norme.
<b>Modalità d'intervento</b>	Intervento diretto tramite Concessione Convenzionata; Strumento Urbanistico Esecutivo ove indicato in cartografia.
<b>Disposizioni particolari</b>	Ove la cartografia non specifichi in modo puntuale la localizzazione degli accessi alla viabilità pubblica, sia per la viabilità canalizzata interna che per i parcheggi di pertinenza, gli accessi dovranno essere nel minor numero possibile e opportunamente raccordati con ampi svincoli o rotonde. Per i comparti indicati in cartografia con i n°1 e 2 si prescrive che per i nuovi organismi edilizi, in fase di attuazione, è necessaria una verifica puntuale rispetto alla normativa vigente in merito alla fascia di rispetto della linea elettrica AT terna Viverone - Mongrando oltre che allo studio "Inquinamento Elettromagnetico Ambientale" parte integrante del progetto definitivo di variante strutturale del PRG. La Distanza di prima approssimazione (D.P.A.) è pari a 18 ml, in cui sono vietate superfici di nuova edificazione, così come indicata all'appendice D(pagg.21/24 dell'elaborato Inquinamento Elettromagnetico ambientale. Si intendono inoltre richiamate le fasce di rispetto riportate a pagg. 25 e seguenti dello stesso elaborato. Per le parti individuate dal PTP quali appartenenti ai paesaggi agrari di interesse culturale, qualsiasi intervento che possa modificare la percezione del paesaggio, dovrà essere proposto nel rispetto di quanto indicato all'art.15 comma 3 delle presenti norme.



**Art. 35**
**AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

(STRALCIATO)

**Art. 36**
**AREE PER INSEDIAMENTI RICETTIVI.**

<b>Destinazione d'uso prevalente</b>	Alberghiera
<b>Funzioni ammesse</b>	80% min destinato a funzioni alberghiera d.1 (D2) Funzioni di servizio b.3 (D3) Limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode. Abitativa a.1 Accessoria a.2 Commerciale b.2 Commercio al dettaglio (nei limiti di riconoscimento e caratterizzazione indicati nei "Criteri di programmazione commerciale comunale" approvati con D.C.C. n°19 del 03.05.2007)
<b>Interventi ammessi</b>	MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DS, DR, A, S, secondo le indicazioni della cartografia NC, Nca, nel rispetto dei parametri di zona.
<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	If max = 1,0m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> con un massimo di 150m <sup>2</sup> di Sa per funzione abitativa + accessoria per ogni azienda insediata; Sm = come da comparto indicato in cartografia; Rc =50%; Hmax = 7,5m; Dc min = 5,0m; D min = 10,0m; DL = 5,0m dai limiti della zona A, B, C, D, E, F, G; Ds = 7m; Vl min = 10,0m Per quanto attiene agli Standards urbanistici, per gli aspetti quantitativi, viene fatto esplicito rimando all'art. 26 delle presenti norme.
<b>Modalità d'intervento</b>	Intervento edilizio diretto secondo le modalità previste dalla legge; assoggettati a concessione convenzionata gli interventi di Ampliamento; Strumento Urbanistico Esecutivo per tutti gli interventi di nuova costruzione.
<b>Disposizioni particolari</b>	Per le parti individuate dal PTP quali appartenenti ai paesaggi agrari di interesse culturale, qualsiasi intervento che possa modificare la percezione del paesaggio, dovrà essere proposto nel rispetto di quanto indicato all'art.15 comma 3 delle presenti norme.

**Art. 37****AREE INTERSTIZIALI CONNETTIVE**

Si presentano quale tessuto connettivo o interstiziale di aree urbanizzate esistenti; su tali aree è indicata la destinazione d'uso di verde privato (giardino, orto, frutteto) con possibilità di realizzare unicamente recinzioni, conformemente a quanto assentito per le aree edificate di cui all'art.30 delle presenti norme, fatte salve ulteriori limitazioni previste dalle leggi vigenti e/o dalle presenti norme

**Art.38****AREE BOScate**

All'interno delle aree boscate individuate dalla cartografia di P.R.G. nell'osservanza delle disposizioni contenute nel R.D. n°3267 del 30.12.23 , nella L.R. n°45 del 09.08.1989 e nella L.R. n.4 del 10.02.2009, sono ammesse manutenzioni selvicolturali ordinarie e straordinarie, l'apertura di piste forestali e di viali tagliafuoco e, sugli edifici esistenti, interventi di MO, MS, RC1, RC2, REA, REB, DS, secondo le indicazioni della cartografia.

Sono da considerarsi appartenenti a questo azzonamento anche quelle porzioni di territorio identificate come aree agricole (zona E) alla data di adozione del P.R.G. che a seguito di modificazione del suolo o per abbandono della coltivazione in atto, vengano ad assumere le caratteristiche di area boscata, senza che ciò costituisca variante al piano.

**Art. 39****AREE A PARCO URBANO.**

Parti del territorio urbano o contermini con esso, inedificate e caratterizzate dalla presenza di vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea di interesse botanico e paesistico.

Su tali aree identificate graficamente sulle tavole di piano, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria della copertura vegetale anche attraverso l'abbattimento di alberi e la rimozione di arbusti, la messa a dimora di elementi arborei e arbustivi appartenenti a specie autoctone e la variazione della composizione paesaggistica. Non è consentita l'edificazione con l'esclusione della posa in opera di elementi di arredo urbano quali panche, fontane, chioschi e gazebi. La eventuale delimitazione o recinzione di particolari ambiti o percorsi dovrà essere realizzata esclusivamente attraverso staccionate in legno del tipo tradizionale.

**Art. 40**
**NUOVE COSTRUZIONI ACCESSORIE NON PERTINENZIALI**

<b>Destinazione d'uso</b>	Accessorio alla residenza
<b>Funzioni ammesse</b>	Accessorio a.2
<b>Interventi ammessi</b>	Nca.
<b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	<p>Sm = dal progetto generale approvato è possibile procedere per stralci purché funzionali;</p> <p>Scmax = 50% ad eccezione dei casi in cui superfici differenti sono indicate dalla cartografia</p> <p>Hmax = 2,8m elevabile sino a 3,2m a seguito di atto d'impegno, nei confronti del Comune, a non modificare la destinazione d'uso;</p> <p>Dc min = 5,0m annullabile previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti;</p> <p>D min = 5,0m;</p> <p>Np max = 1</p>
<b>Modalità d'intervento</b>	Intervento diretto anche per stralci funzionali, a seguito dell'approvazione comunale del progetto generale interessante l'intera area omogenea;
<b>Disposizioni particolari</b>	<p>Con la sola esclusione del limite dimensionale, che resta fissato per queste aree dalla Scmax=50% o da superfici minori indicate dalla cartografia, gli interventi sono assoggettati alle disposizioni generali di cui all'art. 6 comma 2° delle presenti norme;</p> <p>Vista la prossimità delle aree ai nuclei di antica formazione e la valenza del contesto naturale di pregio, gli interventi ammessi dovranno adeguare schemi compositivi, tipologie e materiali, secondo quanto indicato agli articoli 47, 48 e 49 del capo XII delle N.T.A. per i nuclei di antica formazione e quelli minori di valore storico documentale.</p> <p>Per le parti individuate dal PTP quali appartenenti ai paesaggi agrari di interesse culturale, qualsiasi intervento che possa modificare la percezione del paesaggio, dovrà essere proposto nel rispetto di quanto indicato all'art.15 comma 3 delle presenti norme.</p>

**Art.41**    **PREMESSA.**

Le aree agricole (zona E) del Comune di Zimone, sono suddivise in tre sottozone omogenee, aventi differenti caratteristiche ambientali, produttive ed economiche :

- [1] Sottozona E1 : aree caratterizzate da produzione agricola tipica, e/o elevato valore ambientale;
- [2] Sottozona E2: aree di primaria importanza non compromesse da usi extragricoli;
- [3] Sottozona E3: aree caratterizzate da elevato frazionamento, prossime alle aree urbane e/o caratterizzate da diffuso uso extragricolo;

**Art.42**    **DEFINIZIONI SPECIFICHE DELL'AMBITO AGRICOLO.**

- [1] CASA D'ABITAZIONE.

Viene indicato come CASA D'ABITAZIONE esclusivamente l'insieme dei fabbricati destinati all'abitazione da parte dei soggetti di cui all'art. 25, comma 3° della L.R. 56/77 ed i relativi accessori;

- [2] RESIDENZA.

Viene indicato come RESIDENZA esclusivamente l'insieme dei fabbricati destinati all'abitazione da parte dei soggetti diversi da quelli di cui all'art. 25, comma 3° della L.R. 56/77 ed i relativi accessori;

- [3] ANNESSO RUSTICO.

Viene indicato come ANNESSO RUSTICO esclusivamente l'insieme dei fabbricati organicamente destinati alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola di pertinenza, con l'esclusione delle strutture descritte ai commi successivi;

- [4] ANNESSO ZOOTECNICO.

Viene indicato come ANNESSO ZOOTECNICO esclusivamente l'insieme dei fabbricati destinati al ricovero degli animali in produzione zootecnica ed al deposito delle loro deiezioni;

- [5] ALLEVAMENTO ZOOTECNICO MARGINALE.

Viene indicato come ALLEVAMENTO ZOOTECNICO MARGINALE un allevamento in cui il carico medio allevato risulta inferiore all'equivalente di:

1,0 UCGB (Unità Capo Grosso Bovino = 600 kg) → per allevamenti equini;

0,5 UCGB → per allevamenti ovini e caprini;

0,2 UCGB → per allevamenti avicunicoli;

- **[6] ALLEVAMENTO ZOOTECNICO INTENSIVO.**

Viene indicato come ALLEVAMENTO ZOOTECNICO INTENSIVO un allevamento in cui il carico medio allevato risulta superiore all'equivalente di:

85 UCGB → per allevamenti bovini, equini, ovini e caprini;

20 UCGB → per allevamenti avicunicoli;

- **[7] ALLEVAMENTO ZOOTECNICO TRADIZIONALE.**

Viene indicato come ALLEVAMENTO ZOOTECNICO TRADIZIONALE un allevamento in cui il carico medio allevato risulta compreso tra i valori indicati per l'allevamento marginale e quello intensivo;

- **[8] ALLEVAMENTO ZOOTECNICO SECONDARIO.**

Viene indicato come ALLEVAMENTO ZOOTECNICO SECONDARIO un allevamento di animali quali cani, gatti, cavalli per sport e da maneggio, selvaggina, uccelli da voliera, ecc., realizzato con finalità diverse dal semplice diletto del conduttore;

- **[9] IMPIANTI PER ITTICOLTURA.**

Insieme di impianti e strutture organizzate a tale scopo;

#### **Art.43**      **PARAMETRI EDILIZI SPECIFICI DELL'AMBITO AGRICOLO.**

- **[1] PREMESSA.**

A completamento di quanto indicato all'art. 3 e 4 delle presenti norme, vengono definiti per le zone agricole (E1, E2, E3) i seguenti parametri:

- **[2] DISTANZA DELGLI ANNESSI RUSTICI DALLE ABITAZIONI (Dr/a).**

- **[3] DISTANZA DEGLI ANNESSI ZOOTECNICI PER RICOVERO ANIMALI DALLE ABITAZIONI. (Dz/a).**

- **[4] DISTANZA DEGLI ANNESSI ZOOTECNICI PER ACCUMULO DEIEZIONI DALLE ABITAZIONI (D d/a).**

- **[5] DISTANZA DELLE VASCHE PER ITTICOLTURA DALLE ABITAZIONI (Dv/a).**

Art. 44

PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE ALLE ESIGENZE DELLA PRODUZIONE AGRICOLA; SOTTOZONA E1.

## ABITAZIONI E RESIDENZE

<b>Sottozona</b>	E1: aree caratterizzate da produzione agricola tipica e/o elevato valore ambientale.
<b>Interventi relativi ad abitazioni e residenze</b>	Sono unicamente consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Ove le tavole grafiche del P.R.G. non indichino puntualmente il tipo d'intervento previsto, risultano possibili i seguenti: MO/MS/RC1/RC2/REA/REB così come definiti all'art. 5 delle presenti norme.
<b>Mutamento di destinazione d'uso e trasformazione degli annessi rustici.</b>	Il mutamento di destinazione d'uso da casa d'abitazione a residenza è consentito per i soli casi previsti dall'art.25, commi 10 e 11, L.R. 56/77, s.m.i. nel rispetto delle prescrizioni in esso contenute. Non è consentita la trasformazione di annessi rustici e zootecnici in residenza.
<b>Strutture agrituristiche</b>	Non è consentito l'esercizio dell'agriturismo.
<b>Parametri</b>	

## ANNESI RUSTICI, ZOOTECCNICI ED IMPIANTI

<b>Interventi relativi ad annessi rustici, zootecnici e ad impianti</b>	Non è consentito alcun intervento.
<b>Annessi rustici</b>	Non è consentito alcun intervento.
<b>Annessi zootecnici</b>	Non è consentito alcun intervento.
<b>Impianti</b>	Non è consentito alcun intervento.

Art. 45

PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE ALLE ESIGENZE DELLA PRODUZIONE AGRICOLA; SOTTOZONA E2.

A B I T A Z I O N I E R E S I D E N Z E	<b>Sottozona</b>	E2: aree di primaria importanza non compromesse da usi extra agricoli.
	<b>Interventi relativi ad abitazioni e residenze</b>	Gli interventi edilizi ed urbanistici relativi agli edifici destinati a casa d'abitazione, sono consentiti nel rispetto di quanto previsto all'art. 25, commi 3-7-8-12-15-16-17-18-19-20, della L.R. 56/77 e s.m.i.. Gli indici di densità fondiaria assumono i valori indicati all'art. 25, comma 12, L.R. 56/77, e s.m.i.. Ai fini del computo del volume massimo edificabile, è consentita l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche se non contigui e situati in comuni differenti, purché inscrivibili in una circonferenza di raggio massimo pari a 5 km. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in aree contigue agli edifici esistenti o comunque in ambiti che non compromettano l'integrità del territorio agricolo.
	<b>Mutamento di destinazione d'uso e trasformazione degli annessi rustici.</b>	Il mutamento di destinazione d'uso da casa d'abitazione a residenza è consentito per i soli casi previsti dall'art. 25, commi 10 e 11, L.R. 56/77, s.m.i. nel rispetto delle prescrizioni in esso contenute. Ove vi sia la presenza di annessi rustici dismessi, non più idonei alle necessità agricole, è consentita la trasformazione in residenza mediante interventi sino alla REB come definita dall'art. 5 comma 4° delle presenti norme.
	<b>Strutture agrituristiche</b>	L'esercizio dell'agriturismo è consentito all'interno di volumi esistenti, nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. n°50 del 17.08.89. Per usi agrituristici è pure consentito agli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, il mutamento di destinazione d'uso di annessi rustici e zootecnici esistenti, non più necessari alla conduzione del fondo. È consentita ai fini agrituristici, la realizzazione di un massimo di 12 posti letto distribuiti in un massimo di 6 camere. Nell'azienda agricola può essere previsto uno spazio aperto destinato all'insediamento temporaneo di tende o caravan nel numero massimo di tre unità; i servizi igienico sanitari necessari a tali spazi, dovranno essere realizzati all'interno delle strutture aziendali.
<b>Parametri</b>	V max = 1200 m <sup>3</sup> ; H max = 6,5 m; Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme; Dc min = 10m; Vl min = 10m; D min = 6m; Np max = 2; Materiali congruenti al contesto naturale ed alle preesistenze tipiche e disegno di pianta regolare;	

<b>Interventi relativi ad annessi rustici, zootecnici e ad impianti</b>	<p><b>Annessi rustici:</b> è consentito il ricavo di annessi rustici di ogni genere nel rispetto della vigente normativa igienico ambientale, (in particolare nel rispetto del D.P.R. 336/88).</p> <p><b>Annessi Zootecnici:</b> è consentito il ricavo di annessi zootecnici di ogni genere nel rispetto della vigente normativa igienico ambientale, (in particolare nel rispetto del D.P.R. 336/88).</p> <p><b>Impianti:</b> è consentito il ricavo di impianti, nel rispetto della vigente normativa igienico ambientale, (in particolare nel rispetto del D.P.R. 336/88).</p>
<b>Annessi rustici</b>	<p>Rcmax = 20%;            Sc max = 1000 m<sup>2</sup>;            H max = 6.50 m;            Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme;            Dr/a min = 10m;            Dc min = 10 m;            DL min = 20m da A,B,C,D;</p>
<b>Annessi zootecnici</b>	<p><b>Annessi zootecnici per allevamenti a carattere marginale:</b>            Rc max = 5%;            Sc max = 50 m<sup>2</sup>;            H max = 3.5 m;            Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme;            Dc min = 10 m;            DL min = 20m da A,B,C,D;            D z/a min = 10 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; per abitazioni e residenze annesse ad altri fondi e per altre residenze civili sparse 20 m;            D d/a min = 20 m;</p> <p><b>Annesso zootecnico per allevamenti a carattere tradizionale:</b>            Rcmax = 20%;            Sc max = 1000 m<sup>2</sup>;            H max = 6.5 m;            Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme;            Dc min = 20 m;            DL min = 150m da A,B,C;            D z/a min = 20 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; per abitazioni e residenze annesse ad altri fondi 30m e per altre residenze civili sparse 50 m;            D d/a min = 30 m per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento; per le abitazioni annesse ad altri fondi 50m; per le altre residenze civili sparse 70m;</p> <p><b>Annesso zootecnico per allevamenti a carattere intensivo:</b>            Rcmax = 30%;            Sc max = 1500 m<sup>2</sup>;            H max = 10 m;            Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme;            Dc min = 50 m;            DL min = 150m da A1,B,C per allevamenti bovini ed equini; 300m per altre specie zootecniche;            D z/a min = 30 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; per abitazioni e residenze annesse ad altri fondi e per altre residenze civili sparse 50 m;            D d/a min = 50 m per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento; per le abitazioni annesse ad altri fondi e; per le altre residenze civili sparse 100m;</p> <p><b>Annesso zootecnico per allevamenti a carattere secondario:</b>            Rcmax = 50%;            Sc max = 500 m<sup>2</sup>;            H max = 6.5 m;            Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme;            Dc min = 20 m;            DL min = 100m da A1,B, 50m da D;            D z/a min = 20 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; per abitazioni e residenze annesse ad altri fondi 30m e per altre residenze civili sparse 50 m;            D d/a min = 30 m per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento; per le abitazioni annesse ad altri fondi 50m e per le altre residenze civili sparse 70m;</p>
<b>Impianti</b>	<p><b>Serre:</b>            Sc max = 500m<sup>2</sup>;            H max = 6.5 m;            Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme;            Dc min = 3 m o pari all'altezza della serra se maggiore;            DL min = 5m da A1,B, C, D;</p> <p><b>Impianti per itticoltura:</b>            Rc max = 50%;            Sc max = 200 m<sup>2</sup>;            H max = 3.5 m;            Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme;            Dc min = 3 m per le vasche e 20m per gli edifici; DL min = 50 da A1,B, C, D;</p>

Art. 46

PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE ALLE ESIGENZE DELLA PRODUZIONE AGRICOLA; SOTTOZONA E3.

**A  
B  
I  
T  
A  
Z  
I  
O  
N  
I  
E  
R  
E  
S  
I  
D  
E  
N  
Z  
E**

<b>Sottozona</b>	E3: aree caratterizzate da elevato frazionamento, prossime alle aree urbane e/o caratterizzate da diffuso uso extra agricolo.
<b>Interventi relativi ad abitazioni e residenze</b>	Gli interventi edilizi ed urbanistici relativi agli edifici destinati a casa d'abitazione, sono consentiti nel rispetto di quanto previsto all'art.25, commi 3-7-8-12-15-16-17-18-19-20, della L.R. 56/77 e s.m.i.. Gli indici di densità fondiaria assumono i valori indicati all'art. 25, comma 12, L.R. 56/77, e s.m.i. Ai fini del computo del volume massimo edificabile, è consentita l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche se non contigui e situati in comuni differenti, purché inscrivibili in una circonferenza di raggio massimo pari a 5 km. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in aree contigue agli edifici esistenti o comunque in ambiti che non compromettano l'integrità del territorio agricolo.
<b>Mutamento di destinazione d'uso e trasformazione degli annessi rustici.</b>	Il mutamento di destinazione d'uso da casa d'abitazione a residenza è consentito per i soli casi previsti dall'art.25, commi 10 e 11, L.R. 56/77, s.m.i. nel rispetto delle prescrizioni in esso contenute. Ove vi sia la presenza di annessi rustici dismessi, non più idonei alle necessità agricole, è consentita la trasformazione in residenza mediante interventi sino alla REB come definita dall'art. 5 comma 4° delle presenti norme.
<b>Strutture agrituristiche</b>	L'esercizio dell'agriturismo è consentito all'interno di volumi esistenti, nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. n°50 del 17.08.89. Per usi agrituristici è pure consentito agli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, il mutamento di destinazione d'uso di annessi rustici e zootecnici esistenti, non più necessari alla conduzione del fondo. È consentita ai fini agrituristici, la realizzazione di un massimo di 12 posti letto distribuiti in un massimo di 6 camere. Nell'azienda agricola può essere previsto uno spazio aperto destinato all'insediamento temporaneo di tende o caravan nel numero massimo di tre unità; i servizi igienico sanitari necessari a tali spazi, dovranno essere realizzati all'interno delle strutture aziendali.
<b>Parametri</b>	V max = 1200 m <sup>3</sup> ; H max = 6,5 m; Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme; Dc min =10m; Vl min =10m; Df min = 6m; Np max =2; Materiali congruenti al contesto naturale ed alle preesistenze tipiche e disegno di pianta regolare;

<b>Interventi relativi ad annessi rustici, zootecnici e ad impianti</b>	<p><b>Annessi rustici:</b> è consentito il ricavo di annessi rustici di ogni genere nel rispetto della vigente normativa igienico ambientale, (in particolare nel rispetto del D.P.R. 336/88).</p> <p><b>Annessi Zootecnici:</b> è consentito il ricavo di annessi zootecnici con l'esclusione di quelli relativi all'allevamento zootecnico intensivo, nel rispetto della vigente normativa igienico ambientale, (in particolare nel rispetto del D.P.R. 336/88).</p> <p><b>Impianti:</b> è consentito il ricavo di impianti, nel rispetto della vigente normativa igienico ambientale, (in particolare nel rispetto del D.P.R. 336/88).</p>
<b>Annessi rustici</b>	<p>Rc max = 20%; Sc max = 1000 m<sup>2</sup>; H max = 6.50 m; Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme; Dr/a min = 10m; Dc min = 10 m; DL min = 20m da A,B,C,D;</p>
<b>Annessi zootecnici</b>	<p><b>Annessi zootecnici per allevamenti a carattere marginale:</b> Rc max = 5%; Sc max = 50 m<sup>2</sup>; H max = 3.5 m; Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme; Dc min = 10 m; DL min = 20m da A,B,C,D; D z/a min = 10 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; per abitazioni e residenze annesse ad altri fondi e per altre residenze civili sparse 20 m; D d/a min = 20 m;</p> <p><b>Annesso zootecnico per allevamenti a carattere tradizionale:</b> Rcmax = 20%; Sc max = 1000 m<sup>2</sup>; H max = 6.5 m; Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme; Dc min = 20 m; DL min = 150m da A,B,C; D z/a min = 20 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; per abitazioni e residenze annesse ad altri fondi 30m e per altre residenze civili sparse 50 m; D d/a min = 30 m per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento; per le abitazioni annesse ad altri fondi 50m; per le altre residenze civili sparse 70m;</p> <p><b>Annesso zootecnico per allevamenti a carattere intensivo:</b> non ammessi;</p> <p><b>Annesso zootecnico per allevamenti a carattere secondario:</b> Rcmax = 50%; Sc max = 500 m<sup>2</sup>; H max = 6.5 m; Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme; Dc min = 20 m; DL min = 100m da A1,B, 50m da D; D z/a min = 20 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; per abitazioni e residenze annesse ad altri fondi 30m e per altre residenze civili sparse 50 m; D d/a min = 30 m per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento; per le abitazioni annesse ad altri fondi 50m e per le altre residenze civili sparse 70m;</p>
<b>Impianti</b>	<p><b>Serre:</b> Sc max = 500 m<sup>2</sup>; H max = 6.5 m; Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme; Dc min = 3 m o pari all'altezza della serra se maggiore; DL min = 5m da A1,B, C, D;</p> <p><b>Impianti per itticoltura:</b> Rcmax = 50%; Sc max = 200 m<sup>2</sup>; H max = 3.5 m; Ds min = vengano rispettate le disposizioni di cui all'art. 16 delle presenti norme; Dc min = 3 m per le vasche e 20m per gli edifici; DL min = 50 da A1,B, C, D;</p>

## Art. 47 SCHEMI COMPOSITIVI

- [1] AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI

Nell'ambito degli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione ed ai nuclei minori di valore storico documentario dotati di tipologia edilizia tradizionale, gli eventuali interventi di ampliamento o sopraelevazione consentiti dalle norme di piano, dovranno essere individuati in modo da risultare sempre organici alla morfologia originaria, individuando preferibilmente tali interventi come prolungamento delle maniche esistenti per quanto riguarda gli interventi di ampliamento ed evitando gli interventi localizzati sulle singole falde o parti di queste, per le sopraelevazioni.

- [2] NUOVE COSTRUZIONI ACCESSORIE

Ove risulti possibile è da preferirsi, alla costruzione isolata, la realizzazione di corpi addossati all'edificio principale; in tali casi è richiesta l'applicazione dei criteri indicati per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione. Quando le nuove costruzioni accessorie rappresentino edifici isolati o comunque slegati dall'edificio principale, è richiesto che i nuovi corpi di fabbrica ricerchino un allineamento con l'edificio principale o almeno il parallelismo con questo. Ove possibile l'organicità dell'intervento con gli edifici esistenti con le nuove costruzioni accessorie, potrà essere realizzata mediante l'uso delle superfici coperte consentite dalle norme di zona.

## Art. 48 TIPOLOGIE

- [1] APERTURE ESTERNE

Nelle operazioni di composizione di prospetti di edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione ed ai nuclei minori di valore storico documentario dotati di tipologia edilizia tradizionale, sono da ripetere rapporti dimensionali (larghezza/altezza) simili a quelli delle aperture esterne aderenti al taglio tradizionale che possono essere indicati in 0,65 per le finestre, in 0,45 per le porte e porte finestra ed 1,00 per i finestrini; le persiane a ventola e le ante a doghe verticali in legno non sono sostituibili con avvolgibili. Tali richiami ai tipi tradizionali sono auspicabili anche per gli interventi nelle zone diverse dalle precedenti.

- [2] COPERTURE

Sono da escludersi le coperture piane con la sola eccezione prevista per le costruzioni accessorie parzialmente interrate e addossate all'edificio principale per le quali viene a crearsi continuità compositiva con il giardino. Le coperture a falde inclinate dovranno essere aderenti alla tipologia tradizionale per inclinazione delle falde e per semplicità e regolarità delle stesse; negli edifici formanti cortina è da utilizzare la tipologia a capanna con due falde mentre per gli edifici isolati e per quelli di fine cortina è ammessa anche la tipologia a padiglione. Negli interventi nei quali il solaio di copertura formante le singole falde sia del tipo in calcestruzzo armato o misto a laterizio, tale solaio dovrà essere contenuto entro la sagoma delle murature esterne; l'eventuale sporto di gronda (pantalera) dovrà ripetere il tipo tradizionale con orditura portante in legno. Sono da preferirsi le simmetrie di falda e non ammesse le forti asimmetrie di colmo come le falde singole ove sia possibile ripetere la tipologia tradizionale a due falde.

- [3] ABBAINI

Sono ammessi abbaini con finestre o porte finestra ed eventuale balconcino purché del tipo conforme alla tradizione locale; la larghezza massima lorda di tali elementi non dovrà superare 1,50m e non dovranno essere ripetuti sulla stessa falda con interasse inferiore ai 5,0m.

- [4]SPORTI DI GRONDA (PANTALERE)

Tali elementi dovranno ripetere le tipologie tradizionali in legno con orditura a vista; tali sporti non dovranno estendersi all'esterno delle murature perimetrali per misure maggiori di 1,2m; nelle tipologie a cornicione con lastroni di pietra o calcestruzzo tale sporto è da contenersi in 0,70m.

- [5] BALCONI

Nell'ambito degli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione ed ai nuclei minori di valore storico documentario dotati di tipologia edilizia tradizionale, sono da utilizzarsi le tipologie tradizionali quali quella con mensole in pietra e lastre in pietra e ringhiera in ferro, con mensole e lastre (spessore massimo lastre = 8cm) in calcestruzzo e ringhiera in ferro, con mensole, assito di calpestio e ringhiera completamente in legno;

- [6] LOGGE

Nell'ambito degli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione ed ai nuclei minori di valore storico documentario dotati di logge tradizionali, è consentito il loro tamponamento unicamente con serramenti in metallo verniciato in colore scuro, posizionati a filo interno delle murature perimetrali mantenendo a vista la ringhiera;

#### Art. 49 MATERIALI

- [1] COPERTURE

Nell'ambito degli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione ed ai nuclei minori di valore storico documentario dotati di tipologia edilizia tradizionale, i materiali di copertura sono da scegliere coppi e tegole curve, cercando di ripetere quelli in uso nelle adiacenze significative; nel caso di edifici isolati o abitazioni e residenze in area agricola, per gli annessi rustici e zootecnici delle aziende agricole, è ammesso anche l'utilizzo di tegole del tipo canadese di colore simile a quello delle coperture tradizionali; per gli edifici in area produttiva è ammesso l'utilizzo di materiali differenti dai precedenti, purché siano evitate colorazioni differenti da quelle proposte dai materiali tradizionali ;

- [2] INFISSI

Oltre agli infissi tradizionali in legno, sono ammessi infissi in metallo purché verniciati in colore scuro, gli infissi a materiali multipli (legno/PVC/metallo) a condizione che la parte esterna di tali infissi sia riconducibile ai tipi precedenti; per le persiane e le ante a ventola sono da escludersi materiali diversi dal legno.

- [3] RIVESTIMENTI ESTERNI

Nell'ambito degli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione ed ai nuclei minori di valore storico documentario dotati di tipologia edilizia tradizionale sono da evitare finiture esterne difformi da quelle tradizionali e l'uso di materiali impropri quali ceramiche, marmi e pietre non tradizionali; le zoccolature lapidee non dovranno avere altezza maggiore di 1,20m e dovranno essere formate da lastre uniche accostate, a spacco naturale o segate, di altezza pari all'altezza della zoccolatura, con eventuale cornice di finitura o staffe metalliche di ancoraggio a vista; per le pavimentazioni esterne sono da preferirsi i materiali tradizionali quali ciottoli, e cubetti; in alternativa possono essere utilizzati massetti in calcestruzzo autobloccanti purché si avvicinino per colore e forma ai materiali tradizionali; sono da evitarsi le pavimentazioni in conglomerato bituminoso di ogni genere ed in getto di calcestruzzo.

**Art. 50** DEROGHE PER INTERVENTI PUBBLICI.

Esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di pubblica utilità, per la realizzazione di interventi ed usi in difformità dai parametri urbanistici ed edilizi contenuti nelle presenti norme, l'Amministrazione Comunale, previa l'approvazione di tali progetti da parte del Consiglio Comunale, potrà procedere alla formazione di VARIANTI SEMPLIFICATE di cui agli articoli 10 e 19 del D.P.R. 08/06/01 n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità", da adottare ed approvare secondo le disposizioni contenute nello stesso D.P.R. 08/06/01 n. 327 citato.