

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Fallimentare

**FALLIMENTO IMMOBILIARE PRISCILLA SRL  
in liquidazione**

N.R.G. 811 / 2021

G.D. Dott.ssa Laura De Simone

Sent. N. 834 / 2021 dep. 20 dicembre 2021

Curatore: Dott.ssa Monica Carnio

**ESTRATTO DI P.R.G. E N.T.A.**

Oggetto:

**ABITAZIONE e ripostigli al PT – P1 – P2**

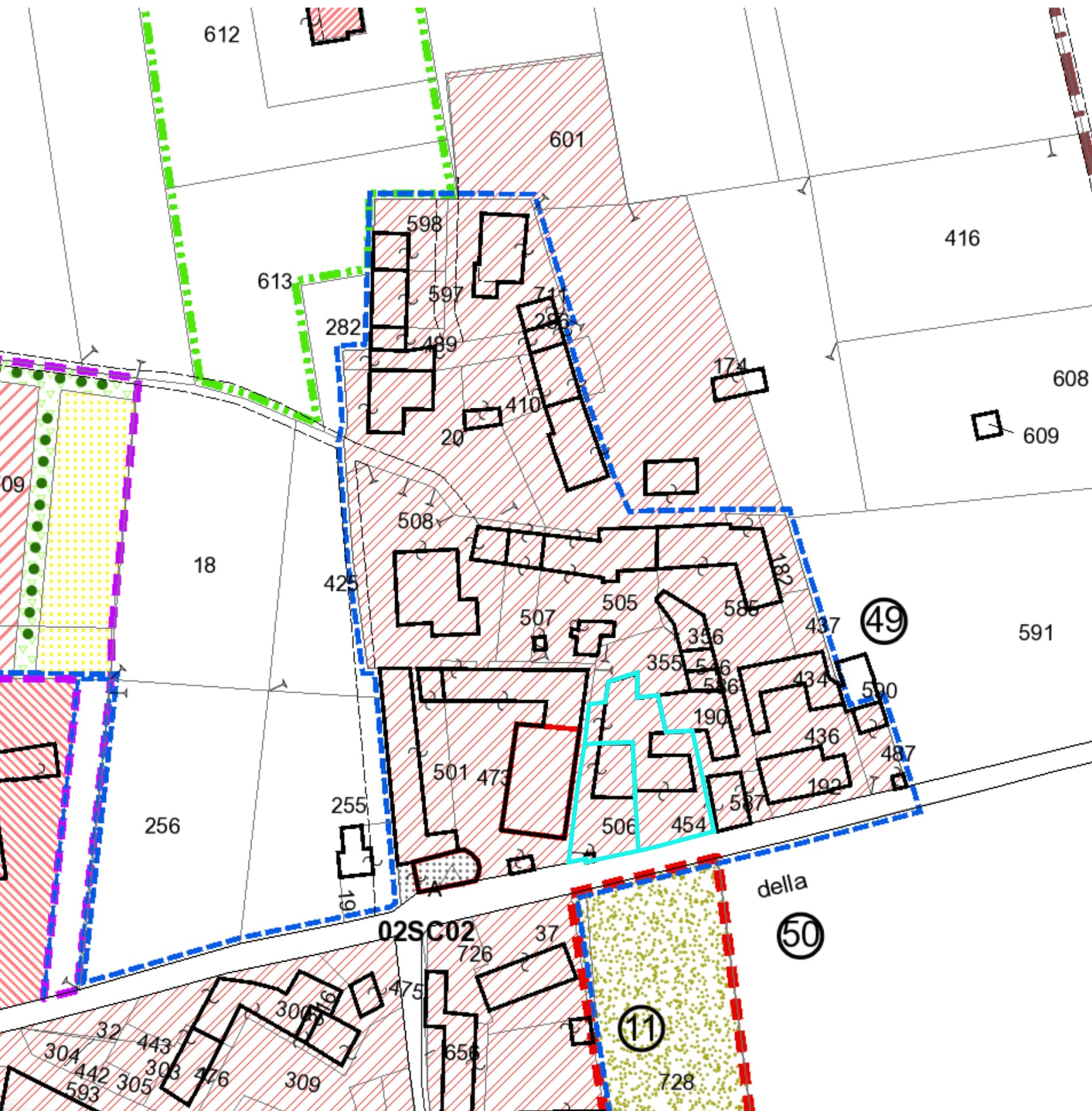
*NCEU Foglio 1 mappale 454*

**CASSERO al PT e P1**

*NCEU Foglio 1 mappale 506*

Indirizzo:

**Via Localita' Baraggia 13 – FONTANETO D'AGOGNA (NO)**



# Comune di FONTANETO D'AGOGNA

## Interrogazione Urbanistica

### Destinazioni urbanistiche

| Foglio | Numero | Descrizione   | Normative | %     |
|--------|--------|---|-----------|-------|
| 1      | 454    | RA - Aree residenziali di carattere ambientale e documentario | Art.15    | 100,0 |

### Classi geologiche

| Foglio | Numero | Descrizione            | Normative | %     |
|--------|--------|------------------------|-----------|-------|
| 1      | 454    | I - Classe geologica I | Art.8     | 100,0 |

### Destinazioni urbanistiche

| Foglio | Numero | Descrizione   | Normative | %     |
|--------|--------|---|-----------|-------|
| 1      | 506    | RA - Aree residenziali di carattere ambientale e documentario | Art.15    | 100,0 |

### Classi geologiche

| Foglio | Numero | Descrizione            | Normative | %     |
|--------|--------|------------------------|-----------|-------|
| 1      | 506    | I - Classe geologica I | Art.8     | 100,0 |

## **Art. 8 - Normativa geologico tecnica**

1. Nelle aree interessate da trasformazioni, per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in **salvaguardia** sia con le indicazioni cartografiche delle:

- ✓ classi geologiche di idoneità
- ✓ fasce di tutela ambientale
- ✓ fasce di rispetto dei corsi d'acqua

sia con le relative indicazioni normative di cui agli elaborati dello Studio Geologico-Tecnico, predisposti in aggiornamento del PAI alla scala comunale, secondo gli standard definiti dalla:

- ✓ L.R. n.56/77 – Circolari P.G.R. n.16/URE/89 e P.G.R. n.7/LAP/96 con relativa Nota Tecnica Esplicativa;
- ✓ Verifica di compatibilità Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art.18 della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: "Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

### **Lo studio Geologico-Tecnico che comprende la Relazione, le Cartografie relative e le Norme costituiscono parte integrante e cogente del P.R.G, con gli elaborati di cui all'art. 1.4**

2. L'intero territorio del Comune di Fontaneto d'Agogna ricade in categoria individuata come "Zona 4" dei comuni sismici, ai sensi dell'Ordinanza Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 – Allegato A – e della Deliberazione Giunta Regionale n. 19 gennaio 2010, n. 11-13058.

Su tutto il territorio comunale per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia con le indicazioni normative di cui alla Relazione e Normativa Geologica, predisposta in aggiornamento alle suddette disposizioni.

3. Ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica" e alle prescrizioni relative alle classi di idoneità d'uso, ed è normata oltre che dalle norme del presente Piano dalla normativa generale specifica riportata nella Relazione geologico-tecnica e qui di seguito ribadita. Si intendono prescrittivi gli elaborati geologico – tecnici di adeguamento al PAI nn. 11, 12 (con relative schede), 13, 14.

Per la determinazione della classe di sintesi si fa riferimento agli elaborati geologici Tavv. 9a e 9b, e agli elaborati urbanistici Tavv. 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 4.3, 5; in caso di discrepanza tra gli stessi andrà applicata la classe di sintesi maggiormente cautelativa.

Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art.17 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

Si richiamano le indicazioni normative della **Relazione e Normativa Geologica** allegata al PRG è parte integrante e cogente dello stesso, che si riportano di seguito in stralcio per le parti riferite alle classi di idoneità urbanistica:



### Premessa

Il presente elaborato contiene le norme di attuazione di carattere geologico (N.T.A.G.) che diventano parte delle N.T.A. generali di P.R.G.C. sotto il profilo urbanistico.

Queste norme trovano rappresentazione grafica per aree di applicazione nella *Carta di Sintesi* della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Tav. 08-09).

**Nota** : Gli interventi di modificazione del suolo sul territorio comunale, quale che sia la propria collocazione rispetto alle classi di pericolosità geomorfologica, sono comunque subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nelle norme di attuazione allegate alla presente Variante di P.R.G.C. ed alle direttive del D.M. 11 marzo 1988 e D.M. 14 gennaio 2008 e successive aggiunte e modificazioni.

#### CLASSE Interventi ammissibili in una data classe

1. Nessuna limitazione alla propensione urbanistica. Sono ammissibili tutti gli interventi previsti dalle N.T.A. dello strumento urbanistico e compatibili con quanto previsto dal D.M. 11.03.1988 e D.M. 14 gennaio 2008.

#### CLASSE Ila

2. Nessuna limitazione alla propensione urbanistica. Sono ammissibili tutti gli interventi previsti dalle N.T.A. dello strumento urbanistico e compatibili con quanto previsto dal D.M. 11.03.1988 e D.M. 14 gennaio 2008.

#### CLASSE Ilc

3. Sono vietati i piani interrati abitabili, ovvero con piano di calpestio posto a quote inferiori al livello dei relativi piani stradali di accesso.
4. I piani abitabili, dovranno essere posti a quote uguali o superiori a + 0.5 m. nei confronti dei rispettivi piani campagna attuali e/o piani stradali di accesso.
5. I locali adibiti a centrali termiche o centrali elettriche dovranno rispettare le stesse restrizioni previste per le parti abitabili.
6. Sono ammessi i locali seminterrati non abitabili, ovvero non di fruizione continua, con piano d'imposta non inferiore a (-) 1.5 m. dal p.c. e/o piano strada relativo

#### CLASSE Ild

### Aree Em

7. Sono vietati i piani interrati (nuova realizzazione e recupero), ovvero con piano di calpestio posto a quote inferiori al livello dei relativi piani stradali di accesso.
8. I piani abitabili, dovranno essere posti a quote uguali o superiori a + 1.0 m. nei confronti dei rispettivi piani campagna attuali e/o piani stradali di accesso.
9. I locali adibiti a centrali termiche o centrali elettriche dovranno rispettare le stesse restrizioni previste per le parti abitabili.

#### CLASSE

IIla

### Fasce A e B

Per le aree inserite nelle **fasce fluviali A e B** del P.A.I. (Tav 07 – 08) valgono le norme di attuazione dello stesso di cui al Titolo II – Parte II – art. 39 commi 3 e 4.

Fascia A – interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumenti di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

#### Fascia B

- 1) Interventi di ristrutturazione edilizia comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie e volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di quest'ultimi.
- 2) Interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici esistenti ove necessario per il rispetto della legislazione in vigore connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.
- 3) Interventi non edificatori delle tipologie di cui al rispettivo punto dell'art. G2 – norme complementari

**Nelle restanti parti di territorio**, non incluse nelle predette fasce fluviali, oltre a quanto ammesso nelle precedenti zone sono consentiti i seguenti interventi :

5. Interventi di superficie
6. E' consentita la modificazione dei suoli purchè avvenga senza incremento di carico antropico (es. interventi di sostegno all'attività agricola ed agronomica)
7. Sono consentite opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (art. 31 L.R. 56/77).
8. Interventi di mitigazione del rischio idraulico quali rilevati arginali, canali di deflusso, opere e manufatti legati alla rete idrografica minore irrigua, previa autorizzazione dell'Autorità competente
9. E' consentita la modificazione dei suoli purchè avvenga senza incremento di carico antropico (es. interventi di sostegno all'attività agricola ed agronomica)



10. In assenza di alternative praticabili, si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Ulteriore condizione necessaria per la fruizione delle particolari condizioni previste è che siano svolte comunque le necessarie indagini prescritte per le aree di classe IIb (rif. pg. 9) e che le stesse diano esito favorevole in rapporto agli interventi previsti. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi s.l., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verrà verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla C.P.G.R. 16/URE/1989, dal D.M. 11/03/1988 e dal D.M. 14/01/2008. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione e alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità

#### Interventi Vietati

11. Nuove edificazioni.
12. Interventi comportanti la modifica generalizzata dell'assetto geomorfologico originario se l'area è posta in versante.

#### 13. "Area Industriale A26-Prati di S. Martino"

*La suddetta area, nella parte compresa tra il limite **B di progetto** e l'attuale rilevato artificiale, viene temporaneamente ascritta alla classe **IIIa**, sino all'approvazione del progetto di messa in sicurezza rilasciata dall'autorità competente (A.I.Po). A seguito di tale approvazione e delle risultanze della valutazione del rischio residuo, durante l'iter di P.R.G.C. o con successivo atto, l'Amm. C.le provvederà alla modifica di classificazione in **classe IIIb2**, e conseguente possibilità di riclassificazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso.*

*Ne consegue pertanto che la fruizione di tale area sarà rinviata alla data di realizzazione e successivo collaudo delle suddette opere di difesa approvate.*

|             |       |
|-------------|-------|
| CLASSE      | IIIb  |
| Sottoclasse | IIIb2 |

#### Situazione attuale

#### INTERVENTI IN ASSENZA DELLE OPERE DI MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO ESISTENTE

#### AREE Eb

1. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ~~ristrutturazione~~ e risanamento conservativo degli edifici esistenti e senza cambi di destinazione d'uso.
2. Sono consentiti interventi di ampliamento per adeguamenti di legge ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico anche mediante il recupero di locali dismessi, di pertinenze quali box, depositi e tettoie ricovero attrezzi etc..
3. Sono consentiti gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.
4. Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento del carico insediativo

#### Tutte le restanti parti di territorio incluse nella presente classe

Oltre a quanto previsto per le aree precedenti :

5. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo degli edifici esistenti senza incrementi di volume a livello del piano campagna (quest'ultima per aree soggette a possibile inondazione).
6. Sono consentite modificazioni ed ampliamenti, anche con contenuti aumenti di volume, purchè realizzati a quote superiori rispetto alle altezze idriche della acque di possibile laminazione (quote a partire dal piano primo – aree inondabili) e con la contemporanea dismissione di eguale volume abitabile ai piani inferiori. E' fatta salva l'applicabilità della L.R. 6 Agosto 98 n. 21, in assenza di creazione di nuova unità immobiliare.
7. Sono consentiti interventi per adeguamenti funzionali ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico mediante il recupero di locali dismessi, di pertinenze quali box, depositi e tettoie ricovero attrezzi etc. oppure mediante contenuti incrementi volumetrici a quote a partire dal piano primo.
8. E' vietata la realizzazione ed il recupero di i piani interrati ossia quelli con piano di calpestio posto a livello inferiore del piano campagna naturale.
9. I locali adibiti a centrali termiche o centrali elettriche dovranno essere ubicati a quote superiori uguali o superiori a 0.5 m. dai rispettivi piani stradali e piani campagna naturali.
10. Sono ammesse strutture minori di servizio (ad uso non abitativo) quali garages, deposito attrezzi etc...

#### Situazione futura

#### INTERVENTI IN PRESENZA DELLE OPERE DI MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO ESISTENTE (OPERE REALIZZATE E COLLAUDATE)



11. A seguito della realizzazione e del collaudo e/o verifica di funzionalità degli interventi di sistemazione e di messa in sicurezza, le norme di tale classe, che non verrà comunque declassata, risulteranno equiparate a quella di classe **IId**, cui si farà dunque riferimento.

## 12. Frazione Cacciana

Risulta da verificare che le previsioni urbanistiche nella frazione Cacciana siano compatibili con le condizioni di criticità residua segnalate, procedere alla sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato e, qualora non ancora aggiornato, adeguare il piano di protezione civile secondo le raccomandazioni del decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del fiume Po n.172 del 3 settembre 2015 di presa d'atto sotto riportate:

- prevedere all'interno del piano di emergenza comunale, l'adeguamento monitoraggio dei livelli di piena del torrente Agogna, considerando la possibilità, in caso di superamento del livello del progetto, del sormonto del rilevato nel primo tratto di monte con conseguente aggiramento della difesa ed inondazione dell'abitato di Cacciana, o dell'eventuale risalita delle acque da valle, al fine di porre in essere, tempestivamente, ogni necessaria azione di protezione civile a tutela della pubblica incolumità.
- effettuare un'analisi di dettaglio della pericolosità idraulica della frazione di Cacciana che permetta di confermare l'attuale dimensionamento delle opere, ovvero evidenziare la necessità di prosecuzione verso monte dell'argine e di rialzo delle quote arginali per garantire sufficiente protezione della piena di riferimento.

Per quanto riguarda la valutazione del rischio residuo è necessaria un'analisi di dettaglio della pericolosità idraulica ai sensi del Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del fiume Po n.172 del 3 settembre 2015.

Sarà da confermare il dimensionamento delle opere arginali verso il T.Agogna, ovvero prosecuzione verso monte dell'argine e di rialzo delle quote arginali per garantire sufficiente protezione della piena di riferimento, in base alle verifiche prescritte dal Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di bacino del fiume Po n.172 del 3 settembre 2015.

## 13. "Area Industriale A26-Prati di S. Martino"

La suddetta area, nella parte compresa tra il limite **B di progetto** e l'attuale rilevato artificiale, era stata temporaneamente ascritta alla classe **IIIa**, sino all'approvazione del progetto di messa in sicurezza rilasciata dall'autorità competente (A.I.Po). A seguito di tale approvazione, dell'esecuzione e collaudo degli interventi, oltreché della valutazione del rischio residuo, durante l'iter di P.R.G.C., l'Amm. C.le ha provveduto alla modifica di classificazione in **classe IIIb2**, e conseguente possibilità di riclassificazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso.

La classe **IIIb2** è quindi quella vigente con il presente piano, in cui i nuovi interventi sono ammessi alle condizioni espresse nella valutazione del rischio residuo (Elab. 14 cap. 4.1)

Prescrizioni operative di attuabilità interventi :

1. Sia garantita la manutenzione del fosso raccoglitore dei fornicci a Nord (Attualmente in pessime condizioni)
2. Sia esclusa la possibilità di afflusso tramite vecchio manufatto irriguo verso l'area dal secondo manufatto (punto C precedente)
3. Sia previsto e progettato un adeguato sistema di intercettazione, raccolta e smaltimento delle acque ricadenti sull'area mediante stazioni di sollevamento qualora necessarie. Tale aspetto dovrà essere previsto già in sede di pianificazione dell'area (P.I.P.) in funzione della distribuzione industriale/produttiva prevista.
4. Sia garantito che il sistema idrico superiore dell'area industriale esistente non convogli mai per nessuna ragione le acque nella nuova area in oggetto.

### Sottoclasse IIIb3

#### Situazione attuale

#### INTERVENTI IN ASSENZA DELLE OPERE DI MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO ESISTENTE

1. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ~~ristrutturazione~~ e risanamento conservativo degli edifici esistenti senza incrementi di volume e senza cambi di destinazione d'uso.
2. Sono consentite modificazioni ed ampliamenti non significativi, anche con aumenti di volume, purchè realizzati a quote superiori rispetto alle altezze idriche della acque di possibile laminazione (quote a partire dal piano primo ) e con la contemporanea dismissione di eguale volume abitabile ai piani inferiori. E' fatta salva l'applicabilità della L.R. 6 Agosto 98 n. 21 in assenza di creazione di nuova unità immobiliare.
3. Sono consentiti interventi per adeguamenti funzionali ed igienico - sanitari degli edifici esistenti che non comportino aumento del carico antropico anche mediante il recupero di locali dismessi, di pertinenze quali box, depositi e tettoie ricovero attrezzi etc..
4. Non sono ammesse nuove edificazioni
5. E' vietata la realizzazione ed il recupero di piani interrati, ossia quelli con piano di calpestio posto a livello inferiore del piano campagna naturale, a qualunque scopo adibiti.

#### Situazione futura



## INTERVENTI IN PRESENZA DELLE OPERE DI MINIMIZZAZIONE DEL RISCHIO ESISTENTE (OPERE REALIZZATE E COLLAUDATE)

6. Sono possibili interventi che comportino solo un modesto aumento del carico antropico. Sono quindi da escludersi nuove unità abitative.
7. Sono consentite modificazioni ed ampliamenti, anche con aumenti di volume, purchè realizzati a partire dal piano primo
8. E' vietata la realizzazione ed il recupero di piani interrati, ossia quelli con piano di calpestio posto a livello inferiore del piano campagna naturale, a qualunque scopo adibiti.
9. E' consentita la realizzazione di strutture di servizio , ad uso non abitativo, quali la realizzazione di garages, tettoie, deposito attrezzi etc..

Sottoclasse IIIb6

C.NE BALCHI – FRAZ. CAMUCCIONE – PARTE OVEST FRAZIONE S. ANTONIO

## AREE CHE NON NECESSITANO DI INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA MA UNICAMENTE DI CONTROLLO E VERIFICA DELLE CONDIZIONI MANUTENTIVE DEL VERSANTE OROGRAFICO

### Situazione attuale previo verifica condizioni.

1. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo degli edifici esistenti.
2. Sono consentite modificazioni ed ampliamenti, anche con aumenti di volume di entità non significativa.
3. Sono consentiti interventi per adeguamenti funzionali ed igienico - sanitari degli edifici esistenti anche mediante il recupero di locali dismessi, di pertinenze quali box, depositi e tettoie ricovero attrezzi etc..
4. Sono ammesse strutture di servizio ad uso non abitativo quali garages, deposito attrezzi etc...
5. Non sono ammesse nuove abitazioni.

Dettaglio della condizione di controllo di versante che rende ammissibili le casistiche da 1 a 5 precedenti.

### Punti di verifica :

- Non vi siano erosioni evidenti in atto lungo il versante
- Lo strato di copertura superficiale non presenti segnali di cedimento gravitativo
- Le essenze arboree mantengano la verticalità
- Non siano in atto deflussi preferenziali di acque meteoriche dall'orlo al versante

Con scadenza annuale L'UT. verificherà o farà verificare da professionisti abilitati le condizioni di cui sopra e produrrà conseguente atto formale a ratifica di quanto sopra. Sarà possibile omettere dette verifiche in assenza cogente di interventi. Qualora la verifica conducesse all'evidenza di criticità in atto verranno valutate e definite le modalità operative di interventi, sospendendo temporaneamente ogni nuova autorizzazione edilizia.



## Indagini preventive all'utilizzazione urbanistica

### CLASSE I

Relazione geologico-tecnica, comprendente l'indicazione della profondità della falda superficiale e le caratteristiche delle fondazioni sulla base di pozzetti esplorativi, con eventuali approfondimenti specifici a giudizio del tecnico incaricato dell'indagine.

### CLASSE IIa,c,d

Relazione geologico - tecnica ed idrogeologica relativa al singolo lotto o alla singola area omogenea, con eventuali verifiche di stabilità in condizioni attuali e di progetto, se su versante. In caso di ubicazione su fondovalle o in prossimità di corsi d'acqua secondari, valutazione della compatibilità con il regime idraulico del corso d'acqua. Pozzetti esplorativi spinti a quota tale da permettere il riconoscimento della tipologia del substrato per adeguata profondità al di sotto del piano di fondazione e delle caratteristiche della circolazione in falda. Prelievo di campioni rimaneggiati e/o indisturbati, a giudizio del tecnico incaricato dell'indagine, con prove di laboratorio per la determinazione dei parametri geotecnici di base. Dimensionamento e calcolo delle pendenze di canalette e dreni per lo smaltimento delle acque di ruscellamento per precipitazioni con "tempo di ritorno" di almeno 50 anni.

### CLASSE IIIa

*Aree attualmente inidonee a nuovi insediamenti.*

Qualsiasi intervento in questa classe, compresi cambiamenti ambientali e di uso del suolo generalizzati e sostanziali, ancorché non edificatori, presuppone studi idrologici, idrogeologici geotecnici ed idraulici di base su larga scala.

### CLASSE IIIb

**Aree in cui sono possibili, allo stato attuale, unicamente interventi di riassetto che non incrementino il carico antropico (rif. specifiche pg. precedenti) . Non saranno ammesse comunque nuove opere o costruzioni e saranno viceversa ammessi ampliamenti o completamenti solo a seguito di attuazione e successiva verifica di interventi di riassetto di carattere o controllo pubblico, che eliminino o minimizzino il livello di pericolosità esistente.**

~~**NOTA:** nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno che ricadano in zone già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione. In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma la idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione.~~

### **Norme geologico tecniche complementari**

Art. G1 Distanze di rispetto da corsi d'acqua fasciati dal P.A.I.

#### **Torrente Agogna**

Le fasce di rispetto dal Torrente Agogna sono disciplinate dal piano stralcio delle fasce fluviali. In specifico :

*Fascia A – fascia di deflusso della piena (80 % Q di Tr 200 anni)*

#### Interventi vietati :

- a) *le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;*
- b) *la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);*
- c) *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);*
- d) *le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;*
- e) *la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;*
- f) *il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.*

#### Interventi consentiti:

- (a) *i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;*



- (b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- (c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- (d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
- (e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- (f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- (g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- (h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- (i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- (j) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- (k) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

#### Interventi edificatori ammessi (art. 39 comma 4)

- (a) Le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

#### *Fascia B – fascia di esondazione ( Tr 200 anni)*

Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali. (art. 30)

#### Interventi vietati :

- (a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- (b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
- (c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

#### Interventi consentiti (oltre a quanto ammesso in fascia A):

- (a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- (b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- (c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- (d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- (e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

#### Interventi edificatori ammessi (art. 39 comma 4)

- (a) Opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici



abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento (Q - Tr 200 anni), previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa.

- (b) Interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno od in presenza di copertura assicurativa.
- (c) Interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

Fascia c – fascia di esondazione ( Tr 500 anni)

A norma dell'art. 31 comma 4 – Titolo II – Parte I – Norme di attuazione PAI, l'utilizzazione urbanistica di tali aree è definita dalla Carta di Sintesi, Tav. 08 – 09a/b.

#### Art. G2 Distanze di rispetto da corsi d'acqua naturali, canali e cavi artificiali

##### A. Norme a carattere generale valide sull'intera rete idrografica.

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatoletti anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso ad eccezione degli accessi non altrimenti localizzabili.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo “a rive piene” misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

##### B. Norme di disciplina di dettaglio della rete idrografica.

Si prescrivono le seguenti distanze, concettualmente e parzialmente derivate dall'art. 29 della L.R. 56/77. Tali fasce risultano ascritte alla classe **IIIa** della “Carta di Sintesi” – Tav 08-09. L'utilizzazione urbanistica di tali aree è definita in base al corso d'acqua di riferimento, cui risulta associata la relativa fascia di rispetto, con le seguenti modalità:

- Corsi d'acqua pubblici – Elenco acque pubbliche R.D. 1775/1933 Torrenti Agogna, Sizzone, Lirone, Rio Gambarello, Torrente Strego, Rio Romenorio, Rio della Valle

E' prescritta una fascia di rispetto di larghezza pari a m. 10 ascritta alla classe **IIIa**. Tale fascia risulta di inedificabilità assoluta a norma dell'art. 96 del R.D.523/1904.

Per il torrente Agogna a tali fasce si aggiungono quelle del P.A.I. – P.S.F.F.

- Corsi d'acqua demaniali (doppia riga continua su cartografia Catastale)

Per i seguenti corsi d'acqua: *Cavo Borromeo, Fosso Maresca, Gora Doraggie, Roggia Rantano,*

*Cavo Galeazza, Cavo Ferri, Canale di S. Martino, Roggia Molinara, Rio Strego, Rio Bolei, Rio (Rivo) Bonda, Roggia Isola, Rio Romenorio, Croso della Morte, Roggia Orciolo, Roggia Molino Marco, Cavo Adriano.*

è prescritta una distanza di rispetto di **m. 10 metri** a norma del R.D.523/1904 così differenziata :

- (a) La porzione interna (a partire dalla sponda con larghezza 4 m.) risulta di inedificabilità assoluta (divieto di modificazione morfologica).
- (b) La porzione esterna alla precedente (da 4 m. dalla sponda sino a 10 m. dalla stessa) risulta di tutela parziale ovvero sono vietate le edificazioni ma sono ammesse opere di superficie e/o complementari quali recinzioni di tipo aperto od alberato, strade ed in generale interventi che non interagiscano negativamente con la dinamica del corso d'acqua (es. *bassi fabbricati aperti su quattro lati*).

- Rii e cavi irrigui minori privati (riga tratteggiata su cartografia Catastale)

E' prescritta una fascia di rispetto inedificabile di **m. 5** da ciascuna sponda di cavi irrigui minori significativi.

- Fontanili

E' prescritta una fascia di rispetto di larghezza pari a **m. 20** ascritta alla classe **IIIa**, relativa alla testata dei fontanili (*rif. Tav 05, Tav. 08 e Tav. 09*). In tale fascia, ai fini della tutela idrogeologica, è vietata ogni modifica morfologica. La fascia relativa all'asta del fontanile risulta invece pari a **m. 10**, suddivisa come indicato precedentemente per i corsi d'acqua demaniali.

Per il fontanile inserito nell'area industriale a sud del casello A26, vale la specifica normativa inserita nel progetto urbanistico dell'area produttiva, cui si rimanda.

Tali indicazioni costituiscono una norma di salvaguardia dettata dalla tutela ambientale dell'opera stessa.

#### Art. G3

- (a) Le fasce di rispetto descritte si applicano anche ai tratti intubati



- (b) Sono vietate tutte le intubazioni (creazioni di sezioni chiuse) sulla rete idrografica ad eccezione dei tratti necessari per gli accessi (larghezza massima 8 m.), in conformità ai disposti dell'art. 41 del D.Lgs 152/99.
- (c) Tutte le fasce di rispetto citate sono da ritenersi ascritte alla classe III, anche qualora non evidenziate in cartografia Art. G4 Distanze di rispetto da pozzi idropotabili

Dai pozzi idropotabili comunali, sede di prelievo del relativo acquedotto, sono previste le seguenti fasce di rispetto in ottemperanza al D.P.R. 24.05.1989 n° 236.. L'ubicazione di tali captazioni è indicata sulle tavole urbanistiche di PRGC e sulla carta di Sintesi (Tav. 08)

- *Area di tutela assoluta (art. 4)*, interna al cerchio di raggio 10 m. dal pozzo. Tale area risulta in edificabile e deve essere mantenuta libera da ogni forma di potenziale inquinamento (condotte fognarie etc...)
- *Area di rispetto (art. 6)*, :
  - Pozzo "Cureggio" : interna al cerchio di raggio 200 m. dalla captazione.
  - Pozzo "Incrocio S.S. 229 " e Pozzo "Cressa" : fascia di rispetto primaria (*Isocrona 60 gg. R= 65 m.*) e fascia di rispetto secondaria (*Isocrona 180 gg. R= 112,5 m.*)

In tali zone sono vietate le seguenti attività :

- (a) Dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
- (b) Accumulo di concimi organici
- (c) Dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade
- (d) Aree cimiteriali
- (e) Spandimento di pesticidi e fertilizzanti
- (f) Apertura di cave e pozzi
- (g) Discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
- (h) Stoccaggio di rifiuti se non in contenitori a tenuta stagna, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive
- (i) Centri di raccolta, rottamazione e demolizione autoveicoli
- (j) Impianti di trattamento rifiuti
- (k) Pascolo e stazzo bestiame
- (l) Pozzi perdenti e collegamenti fognari non a tenuta stagna.

Le strutture esistenti, tra quelle elencate in precedenza, dovranno essere, quando possibile, spostate e ricollocate al di fuori di tale area di rispetto.

In area di raggio 200 mt. dalle succitate attività di cui ai punti a) f) g) h) i) l) è vietata l'apertura di nuovi pozzi ad uso idropotabile.

*Nota 1 : Le citate norme risultano valide sintantochè la captazione permene in attività*

*Nota 2 : Le distanze previste dalle precedenti fasce di rispetto potranno essere variate e talora ridotte in seguito ad opportuna richiesta dell'Amministrazione Comunale, supportata da idoneo studio idrogeologico, come previsto dall'art. 9 lett. F del citato*

*D.P.R. e dalla D.G.R. 102-45194 del 26.04.1995*

#### **Art. G4 Distanze dall'orlo di terrazzo principale**

La linea di separazione tra le classe II e III di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" Tav 08-09 risulta ubicata a **m 30 dell'orlo e dal piede di versante**. Tale distanza risulta il limite di rispetto per l'edificazione di nuove strutture nei confronti del terrazzo.

L'ubicazione del limite di rispetto potrà essere precisata in sede di indagini specifiche su singoli lotti a norma D.M. 11.03.1988 - D.M. 14 gennaio 2008 - D.P.R. 21 Dicembre 1999 n. 554.

La presente norma non si applica per fabbricati od opere accessorie qualora sia dimostrata la non interferenza con la stabilità del versante stesso, mediante le indagini di dettaglio sul singolo lotto a norma D.M. 11.03.1988 e D.M. 14 gennaio 2008.

Tali indicazioni non si applicano per le aree comprese nella classe IIIb6, la cui delimitazione è affidata esclusivamente alla Carta di Sintesi (Tav. 08 – 09).

#### **Art. G5 Distanze dall'orlo di terrazzo principale (Area Collinare W)**

La linea di separazione tra le classe II e III di cui alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" Tav 08-09A/B risulta ubicata a **m 30 dell'orlo e dal piede di versante**. Tale distanza risulta il limite di rispetto per l'edificazione di nuove strutture nei confronti del terrazzo.

L'ubicazione del limite di rispetto potrà essere precisata in sede di indagini specifiche su singoli lotti a norma D.M. 11.03.1988 - D.M. 14 gennaio 2008 - D.P.R. 21 Dicembre 1999 n. 554 – D.M. NTC 14.1.2008

La presente norma non si applica per fabbricati od opere accessorie qualora sia dimostrata la non interferenza con la stabilità del versante stesso, mediante le indagini di dettaglio sul singolo lotto a norma D.M. 11.03.1988 e D.M. 14 gennaio 2008. – D.M. NTC 14.1.2008

Tali indicazioni non si applicano per le aree comprese nella classe IIIb6, la cui delimitazione è affidata esclusivamente alla Carta di Sintesi (Tav. 08 – 09A/B).

#### **Art. G6 Interventi di minimizzazione del rischio nelle classi IIIB**



a) Meccanismo attuativo degli interventi di riassetto per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità in Classe IIIb: cronoprogramma

Come previsto dalla Circ. 7/LAP, nei settori in Classe IIIb *"...In assenza... di interventi di riassetto ... saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico ....."*;

Nelle aree comprese in Classe IIIb l.s. l'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti *"...nuove opere o nuove costruzioni....."* potrà essere avviata solo quando l'Amministrazione Comunale o altri enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza di dette aree.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati.

In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, **spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree** interessate.

Considerata l'estensione di talune aree comprese in Classe IIIb, l'Amministrazione Comunale individua un cronoprogramma (vedi Allegato 9 Nota T.E. ed Elab. 14 PRGC) degli interventi di sistemazione necessari a garantire la mitigazione del rischio per aree successive.

Si ritiene opportuno che gli elementi conoscitivi acquisiti con la "Relazione tecnica valutazione rischio residuo-Elaborato M" datata novembre 2015 a firma Dott.Geol.Elio Vanoni, vengano tenuti in debita considerazione in sede di attuazione del presente Piano regolatore





## **Art. 15 - Norme per le aree residenziali:**

### **di Carattere Ambientale e Documentario.**

#### ***Nuclei di antica formazione***

**RA**

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dagli insediamenti abitativi urbani, quali nuclei di antica formazione e le annesse aree di pertinenza, di interesse ambientale o semplicemente documentario, ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazione di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

#### **1. Destinazione d'uso**

**1.1** - Sono considerate prescrizioni d'uso principali, con consistenza quantitativa minima 60%: residenza di tipo generale; attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative; servizi per l'istruzione; parcheggi pubblici; servizi di interesse comune.

**1.2** - Sono considerate prescrizioni d'uso secondarie, con consistenza quantitativa massima 40%: servizi per verde, gioco e sport; servizi e attività tecniche di interesse generale; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, nocive o insalubri.

**1.3.** Destinazioni d'uso incompatibili: attività industriali, artigianali causa di alterazione o depauperamento dell'ambiente fisico e/o del paesaggio urbano, attività zootecniche commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici

**1.4** - Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

#### **2. Tipologia e modalità di intervento**

**2.1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, riqualificazione formale ambientale, demolizione per le superfetazioni.

**2.2** - Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore documentario, individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro, il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; *in questi casi, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 gli interventi edilizi sugli edifici esclusi dalle tutele del D.lgs. 42/04 devono essere sottoposti alle valutazioni della Commissione regionale o di quella locale, sulla base delle rispettive competenze, ai sensi della LR 32/2008, per gli adempimenti al citato decreto legislativo.*

**2.3** - La delimitazione dell'area RA, individuata dal P.R.G ha efficacia di Zona di Recupero, entro la quale l'Amministrazione Comunale potrà delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio, con complessi edilizi e aree, per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva formazione e approvazione di Piani di Recupero. I privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78.



### **3. Parametri quantitativi**

#### **3.1 – Parametri**

|            |   |                    |
|------------|---|--------------------|
| <b>Sul</b> | –superficie utile lorda.....  | pari all'esistente |
|            | salvo specifiche indicazioni riportate nella planimetria dei tipi di intervento e nelle prescrizioni con  |                    |
|            | (a) ampliamento con un incremento massimo del 20% di Sul o 25 mq. "una tantum".   |                    |
|            | (s) sopraelevazione: per la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi entro la sagoma preesistente. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni, sono ammessi se necessari al miglioramento funzionale di ogni unità immobiliare, sono esclusi qualora si ricorra al recupero di annessi rurali di cui al successivo punto del presente capitolo.   |                    |
|            | Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.  |                    |
| <b>It</b>  | – indice territoriale: .....  | mc./mq. –          |
| <b>If</b>  | - indice fondiario:.....  | mc./mq. --         |
| <b>Rc</b>  | -rapporto di copertura:.....  | % 40               |
| <b>Hm</b>  | -altezza massima di edificazione fuori terra:.....  | m 9,00             |
|            | con possibilità di:   |                    |
|            | (s) sopraelevazione: con permesso di costruire fino a   | cm. 100            |
|            | Le sopraelevazioni, necessarie al miglioramento funzionale di ogni unità immobiliare, sono possibili per la sostituzione di orizzontamenti, tali da adeguare le altezze interne di piano alle dimensioni minime di agibilità, o per la realizzazione di orizzontamenti aggiuntivi entro la sagoma preesistente. Sono ammissibili con conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti; sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico. |                    |
| <b>Np</b>  | -numero piani fuori terra:.....   |                    |
| <b>Df</b>  | -distanze tra fabbricati: riferimento al D.M. 1444/68 (Zone A) ed al .....  | Codice             |
|            | Civile per ampliamenti o sopraelevazioni non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti; tra fronti finestrate a m. 10,00  |                    |
| <b>Dc</b>  | -distanze dai confini del lotto: riferimento al .....   | Codice Civile      |
| <b>Ds</b>  | -distanze da strade: non inferiore a:.....  | m. 5,00            |
|            | Salvo allineamenti preesistenti   |                    |

**3.2** – Le parti di edifici residenziali preesistenti, nella configurazione tridimensionale di contorni e di limiti geometrici (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi porticati, balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), possono essere utilizzate, per gli interventi ammessi, come superfici ad uso abitativo o terziario, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni.

**3.3** - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso, con l'ampliamento o la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno nella configurazione tridimensionale di contorni e di limiti geometrici, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati.

**3.4** - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati già esistenti, alle condizioni di cui all'articolo di Metodologia Costruttiva.



## **4. Assetto Qualitativo.**

### **4.1 - Elementi tipologici:**

**4.1.1** - In tutte le aree di interesse documentario e ambientale **RA**, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.
- b) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- c) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- d) alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche e delle pendenze delle coperture; sostituire le coperture tradizionali con materiale di diverse caratteristiche;
- e) eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;
- f) modificare forme, dimensioni, allineamenti tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

L'uso dei materiali, dei caratteri stilistici, e degli elementi costruttivi, sia per il ripristino o sostituzione degli elementi preesistenti, che per l'inserimento di nuovi elementi, dovrà rigorosamente rispettare la morfologia originaria preesistente.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche dovranno essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

**4.1.2** - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, dovranno essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

**4.1.3** - Tutti gli elementi architettonici non tradizionali, quali: cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; dovranno essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

**4.1.4** - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, per i quali di norma è consentito e prescritto il ripristino con l'eliminazione di tamponamenti di epoca recente, la loro chiusura dovrà essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa dovrà essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).

**4.1.5** - Gli interventi volti al riuso di parti non abitative, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione dovrà avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico.



## **4.2 - Elementi strutturali:**

**4.2.1** - Per il recupero igienico funzionale e formale si dovranno rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio dovranno essere conservate, restaurate e consolidate.

Le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale. Per gli interventi di ristrutturazione con ampliamento, è consentita la formazione di scale chiuse e/o di volumi aggiuntivi per i servizi igienici ove si dimostri l'impossibilità a realizzarli all'interno del volume esistente.

## **4.3 - Elementi di copertura:**

**4.3.1** - Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale, il manto di copertura potrà essere in pietra, obbligatoriamente ove preesistente su edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo, oppure in coppi o in elementi similari tipo tegole in laterizio di colore rosso. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda dovranno essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze dovranno essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

**4.3.2** - Le falde di coperture dovranno avere forma inclinate ove può essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto e di abbaini che, salvo situazioni preesistenti differenti, dovranno essere in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione; la superficie finestrate complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento.

Gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:

- a) con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
- b) con sagomature o con modiglioni porta-gronda in pietra negli edifici di tipo urbano.

**4.3.3** - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria dovranno essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole similari a quelle della copertura.

## **4.4 - Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti, illuminazione e insegne:**

**4.4.1** - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, dovranno essere eseguite utilizzando tecniche e materiali tipologici tradizionali, con intonaci del tipo liscio e rasato, con grassello di calce o di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; sono esclusi i materiali impropri rispetto al contesto, quali: intonaci rustici ruvidi o plastici, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi incorniciature delle aperture se non già preesistenti, i rivestimenti ceramici, in klinker, in tessere vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci.

Sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche e per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario

**4.4.2** - Le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata o eventuale contorno di pittura; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in ferro verniciato o in altro materiale di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro colorato.



Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.

Gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto e comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti.

Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto. Eventuali grate di protezione devono essere in ferro a disegno semplice senza disegni o lavorazioni particolari.

**4.4.3** - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non sciolto) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

**4.4.4** - Le zoccolature, ove previste, dovranno essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura o con intonaco rinzaffato, con altezza da un minimo di cm. 50 ad un massimo di cm. 80, dimostrando la preesistenza nell'intorno di tali materiali.

**4.4.5** - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, dovranno rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti apposti sondaggi superficiali, e dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale sulla base di campioni depositati, mediante una cartella dei colori illustrante le possibili combinazioni per le varie tipologie edilizie e manufatti, o uniformarsi al Piano Colore se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, dovranno essere restaurate o protette con tecniche appropriate o ripristinate o ripetute secondo documentazione originaria.

I colori di una singola facciata dovranno sempre riferirsi alla valutazione globale di un contesto urbano sufficientemente esteso.

**4.4.6** - L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a sporgere o a lampioni da bassa altezza, a luce gialla o preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata.

Le nuove insegne luminose dovranno essere realizzate secondo il Regolamento Comunale sulle Insegne; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non dovranno disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei.

#### **4.5. - Aree inedificabili, accessi e recinzioni:**

**4.5.1** - La riqualificazione degli spazi liberi esterni ed interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie o costruzioni precarie e degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi.

La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, dovrà essere realizzata in pietra a lastre, masselli, acciottolato e cubetti le aree libere finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, potranno essere sistemate con adeguate collocazioni dell'arredo urbano e del verde ripetitivo dei tipi presenti nell'area geografica.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrato in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manutenzione delle aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.



**4.5.2** - Gli interventi ammessi dovranno prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, piazze, strade, vicoli, androni, ecc, dovranno essere realizzate in pietra a lastre, in masselli o acciottolato, secondo le specifiche indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica. Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata con materiali compatibili con la tradizione costruttiva

**4.5.3** - Le recinzioni sono ammesse all'interno degli spazi liberi interni, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale, e quando non alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

Non sono ammesse nuove recinzioni su strada e nelle corti comuni; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene presenti originariamente da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi.

#### **4.6. - Autorimesse, bassi fabbricati e interrati.**

**4.6.1** - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti alle residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 3,00 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino o la formazione dei bassi fabbricati. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

**4.6.2** - Dovrà essere in ogni caso garantito, per ogni nuova unità immobiliare, almeno un posto auto coperto ed uno scoperto, da localizzarsi preferibilmente all'interno dei cortili o aree di pertinenza. In caso di assenza o inaccessibilità di cortili e pertinenze potranno essere reperiti gli spazi a parcheggio nel raggio di m. 300.

**4.6.3** - E' ammessa la realizzazione di locali cantinati e accessori al di sotto degli edifici, nel rispetto degli interventi ammessi, o completamente in sottosuolo, nel rispetto di almeno il 50% di permeabilità della superficie libera esterna e delle prescrizioni geologiche.



