

SOMMARIO

CAP. 1 APPLICAZIONE ELABORATI GENERALI

- 1.1. APPLICAZIONE ED ARCO TEMPORALE DI VALIDITA' DEL PRG
 - 1.2. ELABORATI COSTITUENTI IL PRG
-

CAP. 2 DEFINIZIONI

2.1. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- 2.1.1. ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)
- 2.1.2. ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H)
- 2.1.3. NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np)
- 2.1.4. DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds)
- 2.1.5. SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc)
- 2.1.6. SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul)
- 2.1.7. SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun)
- 2.1.8. VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V)
- 2.1.9. SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)
- 2.1.10. SUPERFICIE TERRITORIALE (St)
- 2.1.11. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)
- 2.1.12. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)
- 2.1.13. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)
- 2.1.14. INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If)
- 2.1.15. INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It)

2.2. TERMINI E DEFINIZIONI GENERALI

- 2.2.1. EDIFICI ESISTENTI
- 2.2.2. UNITA' IMMOBILIARE D'USO
- 2.2.3. UNITA' LOCALE
- 2.2.4. UNITA' EDILIZIA
- 2.2.5. CARATTERE ORIGINARIO DEI FABBRICATI
- 2.2.6. VOLUME TECNICO

- 2.2.7. PARETE FINESTRATA
- 2.2.8. INDICE VOLUMETRICO

2.3. TIPI DI INTERVENTO

- 2.3.1. INTERVENTI EDIFICI
 - 2.3.2. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE
 - 2.3.3. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO
-

CAP. 3 RESIDENZA

3.1. INSEDIAMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE – DOCUMENTARIO AREE AA

- 3.1.1. DISPOSIZIONI GENERALI
- 3.1.2. DESTINAZIONI
- 3.1.3. FABBRICATI / INTERVENTI
- 3.1.4. AREE PERTINENZIALI / INTERVENTI
- 3.1.5. RIMANDI

3.2. EDIFICI SPARSI DI CARATTERE AMBIENTALE – DOCUMENTARIO AREE AB

- 3.2.1. DISPOSIZIONI GENERALI
- 3.2.2. DESTINAZIONI
- 3.2.3. FABBRICATI / INTERVENTI
- 3.2.4. AREE PERTINENZIALI / INTERVENTI
- 3.2.5. RIMANDI

3.3. AREE RESIDENZIALI RECENTI / INTEVENTI AREE BB

- 3.3.1. DISPOSIZIONI GENERALI
- 3.3.2. DESTINAZIONI
- 3.3.3. INTERVENTI E PARAMETRI – FABBRICATI
- 3.3.4. AREE PERTINENZIALI / INTERVENTI
- 3.3.5. RIMANDI

3.4. AREE DI COMPLETAMENTO AREE BC

- 3.4.1. DISPOSIZIONI GENERALI
- 3.4.2. DESTINAZIONI
- 3.4.3. INTERVENTI E PARAMETRI / FABBRICATI
- 3.4.4. AREE PERTINENZIALI / INTERVENTI
- 3.4.5. RIMANDI

3.5. PARCHI E GIARDINI DI VALORE AMBIENTALE

- 3.5.1. INQUADRAMENTI
 - 3.5.2. DESTINAZIONI
 - 3.5.3. FABBRICATI / INTERVENTI
 - 3.5.4. AREE A PARCO
-

CAP. 4 PRODUZIONE TERZIARIO

- 4.1. AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO AREE DD**
 - 4.1.1. DISPOSIZIONI GENERALI
 - 4.1.2. DESTINAZIONI
 - 4.1.3. PARAMETRI DI INTERVENTO
 - 4.1.4. CARATTERI NEGLI INTERVENTI / FABBRICATI E AREE LIBERE
 - 4.1.5. RIMANDI
 - 4.2. AREE CON IMPIANTI RICETTIVI ALBERGHIERI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**
 - 4.2.1. DISPOSIZIONI GENERALI
 - 4.2.2. DESTINAZIONI
 - 4.2.3. INTERVENTI E PARAMETRI
 - 4.2.4. AREE PERTINENZIALI / INTERVENTI
 - 4.2.5. RIMANDI
 - 4.3. AREE A CAMPEGGIO**
 - 4.3.1. DESTINAZIONI
 - 4.3.2. PARAMETRI DI INTERVENTO
 - 4.3.3. CARATTERI DEGLI INTEVENTI / FABBRICATI E AREE LIBERE
-

CAP. 5 SERVIZI E USI PUBBLICI

- 5.1. NORME GENERALI**
- 5.2. AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE**
 - 5.2.1. AREE PER GLI STANDARDS URBANISTICI NEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
 - 5.2.2. AREE PER STANDARDS URBANISTICI NEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, DIREZIONALI, COMMERCIALI
- 5.3. AREE PER IMPIANTI URBANI**

5.4. AREE PER LA VIABILITA'

CAP. 6 AREE AGRICOLE ED EXTRAURBANE

- 6.1. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO PR INDIRIZZO CULTURALE
 - 6.2. ABITAZIONI RURALI
 - 6.3. FABBRICATI AGRICOLI
 - 6.4. AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI ALL'INTERNO DELL'AREA URBANA
 - 6.5. FABBRICATI IN TERRITOTIO AGRICOLO PER SCOPI ACCESSORI
 - 6.6. FABBRICATI RESIDENZIALI SPARSI NEL TERRITORIO AGRICOLO E NEI BOSCHI
 - 6.6.1. DISPOSIZIONI GENERALI
 - 6.6.2. FABBRICATI – INTERVENTI
 - 6.7. NORME PER IL RECUPERO DEI FABBRICATI RURALI NON PIU' UTILIZZATI PER GLI SCOPI AGRICOLI
 - 6.7.1. DISPOSIZIONI GENERALI
 - 6.7.2. FABBRICATI / INTERVENTI
 - 6.7.3. AREE DI PERTINENZA / INTERVENTI
 - 6.7.4. RIMANDI
-

CAP. 7 VINCOLI GEOLOGICI

Norme redatte dal Dott. Francesco D'Elia

7.1. IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

7.1.1. CLASSE DI IDONEITA' I

- 7.1.2. CLASSE DI IDONEITA' II
- 7.1.3. CLASSE DI IDONEITA' III
 - 7.1.3.1. Sottoclasse di idoneità IIIA
 - 7.1.3.2. Sottoclasse di idoneità IIIB
 - 7.1.3.3. Sottoclasse di idoneità IIIB2

- 7.2. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**
 - 7.3. FASCE DI RISPETTO DELLE OPERE DI PRESA IDROPOTABILI**
 - 7.4. NORME DI CARATTERE GENERALE**
-

CAP. 8 VINCOLI

- 8.1. VINCOLO IDROGEOLOGICI**
 - 8.2. ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE**
 - 8.3. FASCIA DI RISPETTO A PROTEZIONE DI NASTRI E INCROCI STRADALI**
 - 8.4. FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI DI A. T.**
 - 8.5. VINCOLO L. 431/85**
 - 8.6. VINCOLO L. 1497/39**
 - 8.7. USI CIVICI**
-

CAP. 9 QUALITA' EDILIZIA

- 9.1. GENERALITA'**
 - 9.2. INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**
 - 9.2. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE O AMPLIAMENTO**
 - 9.4. SUL COLORE**
-

CAP. 10 GESTIONE DEL PIANO

- 10.1. PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**
- 10.2. STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**
- 10.3. POTERI DI DEROGA**
- 10.4. INIZIATIVE EDILIZIE IN CORSO**

CAP 1

APPLICAZIONE ELABORATI GENERALI

1.1. APPLICAZIONE ED ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ DEL PRG

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonchè ai sensi della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977, modificata ed integrata da tutte le variazioni successive, sino alla L.R. 19/99, la disciplina urbanistica della totalità del territorio comunale, viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque effettua interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale fino all'approvazione di varianti al presente PRGC; fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77.

In attesa del Primo Piano Territoriale le previsioni insediative della Variante Generale al PRG del Comune sono riferite ad un arco temporale di 10 anni (art. 17 L.R. 56/77).

Ad approvazione del Piano Territoriale, il PRGC del Comune verrà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali colà prescritte (art. 82 della L.R. 56/77).

1.2. ELABORATI COSTITUENTI IL PRG

Compongono il PRG i seguenti elaborati:

P1 - Relazione Illustrativa

P2 - Norme Tecniche di Attuazione

P3 - Usi del suolo e vincoli - territorio extraurbano 1:5000

P4 - Usi del suolo e vincoli – territorio urbano 1:2000

P5 - Insediamenti di Carattere Ambientale Documentario/interventi 1:1000

P6 - Rappresentazione sintetica del PRG in rapporto agli strumenti urbanistici vigenti nei comuni contermini 1:25000.

Costituiscono Allegati Tecnici del PRG i seguenti elaborati:

A1 – Qualità architettonica - ambientale negli insediamenti di carattere Ambientale Documentario 1:1000

A2 – Lettura degli usi del suolo in atto
territorio extraurbano 1:10.000

A3 – Lettura degli usi del suolo e di alcuni valori ambientali esistenti territorio urbano 1:2.000

A4 – Standards urbanistici, previsti, esistenti, attuati opere di urbanizzazione primaria
vincoli, stato di attuazione delle previste aree di completamento – nuovo impianto.

Le norme Tecniche di Attuazione sono composte da un articolato normativo e da un allegato che contiene riferimenti grafici o normativi a cui l'articolato rimanda.

La variante strutturale si compone inoltre dei seguenti elaborati geologici:

- G1 Relazione Geologica;
- G2 Ricerca Storica Danni Legati a Dissesti Idrogeologici – Allegato 1;
- G3 Rilevamento Opere di Difesa Idraulica – Allegato 2;
- G4 Carta Geologico-Strutturale, scala 1:10.000;
- G5 Carta Geomorfologica e dei Dissesti, della Dinamica Fluviale e del Reticolo Idrografico Minore, scala 1: 5.000;
- G6 Carta Geoidrologica, scale 1:5.000 e 1: 2.000;
- G7 Carta dell'Acclività, scala 1: 10.000;
- G8 Carta delle Opere Idrauliche, scala 1:5.000
- G9 Carta Litotecnica, scala 1:10.000;
- G10 Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e della Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica, scala 1: 5.000;
- G11 Carta del Vincolo Idrogeologico: Proposta di Riperimetrazione, scale 1:10.000 e 1:5.000;
- G12 Carta della Zonizzazione e dell'Idoneità all'Utilizzo Urbanistico, scala 1: 2.000;
- G13 Relazione Geologico-Tecnica relativa ai nuovi insediamenti ed alle opere di particolare importanza (L.R. N° 56/77, art. 14, punto 2, lett. b).

CAP 2

DEFINIZIONI

2.1. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

2.1.1. ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. 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 spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10m.
3. 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.
4. 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.
5. La linea di spiccato 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.
6. 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 spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7. 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 refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
8. I sottotetti non sono da conteggiare ai fini di Hf, SUL, e non rientrano quindi nella dizione di sottotetti abitabili o agibili, nei soli seguenti casi:
 - per gli edifici esistenti quando siano mantenuti allo stato rustico, senza aeroilluminazione e coibentazione della copertura e delle pareti; senza ripartizioni interne configuranti chiaramente locali di abitazione;
 - per gli edifici nuovi quando l'altezza media del sottotetto (ottenuta dividendo il volume geometrico per la superficie sottesa) non supera la misura di mt. 1.80

Nota: nel testo compare sia “m” sia “mI” : i termini hanno lo stesso significato.

2.1.2. ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 2.1.1.

2.1.3. NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np)

1. 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.
2. 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 spicco perimetrali (definite ex art. 2.1.1., comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

2.1.4. DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. 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.
3. 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).

2.1.5. SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc)

2. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (m²), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Nota: nel testo compare sia m², sia mq.; essi hanno lo stesso significato.

2.1.6. SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul)

1. La superficie utile linda, misurata in metri quadrati (m²), 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.

2. Nel computo della superficie utile linda 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.

Nota: nella direzione “impianti tecnologici” rientrano anche gli apparati ed i locali occorrenti in applicazione di tecnologie bioclimatiche e di bioarchitettura, quali “muri di Trombe”, “serre solari”, locali termici collegati.

2.1.7. SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (m²), 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 all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate a 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.

2.1.8. VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (m³), è la somma dei prodotti della superficie utile linda di ciascun piano (S_U), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. 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.
3. 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 6 dell'art. 2.1.1.

Nota: nel testo compare sia m³ sia mc; i termini hanno lo stesso significato.

2.1.9. SUPERFICIE FONDIARIA (S_f)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (m²), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

2.1.10. SUPERFICIE TERRITORIALE (S_t)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (m²), comprendente le superfici fondiarie (S_f) e quelle destinate dagli strumenti generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

2.1.11. RAPPORTO DI COPERTURA (R_c)

1. 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 e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

2.1.12. INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

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

2.1.13. INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

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

2.1.14. INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If)

1. 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 ($m^3/(m^2)$).

2.1.15. INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It)

1. 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 ($m^3/(m^2)$).

2.2. TERMINI E DEFINIZIONI GENERALI

2.2.1. EDIFICI ESISTENTI

Un fabbricato è esistente quando:

- sia rappresentato sulle planimetrie catastali aggiornate nella condizione di fabbricato e non di rudere
- sia nei fatti esistente, ovvero siano presenti almeno le pareti perimetrali che consentano di definire l'originaria forma del fabbricato; può supplire a tale scopo anche una documentazione fotografica dello stato originario del fabbricato stesso nonché dichiarazione del proprietario o di altri che attestino lo stato del fabbricato preesistente.

2.2.2. UNITÀ' IMMOBILIARE O D'USO

- è la parte di un fabbricato (o la sua totalità o più fabbricati distinti) ove si svolge completamente una determinata attività residenziale, produttiva, terziaria.

2.2.3. UNITÀ' LOCALE

- l'impianto o il corpo di impianti, stabilimento, laboratorio, bottega, negozio e simili, in cui è svolta la produzione o la vendita di beni o la prestazione di servizi

2.2.4. UNITÀ EDILIZIA

- il corpo di fabbrica formato da una o più unità immobiliari, distinto dai fabbricati adiacenti, le cui parti sotto l'aspetto distributivo, formale e strutturale sono organizzate in modo autonomo, tale per cui, teoricamente, l'unità medesima potrebbe essere isolata dai fabbricati adiacenti senza che siano compromessi gli aspetti distributivi, formali, strutturali.

2.2.5. CARATTERE ORIGINARIO DEI FABBRICATI

Insieme delle componenti tipologiche, tecnico edilizie, decorative proprie dell'epoca storica di costruzione dell'edificio; sono comprese le trasformazioni di epoca successiva non aventi carattere di superfetazione contrastante.

2.2.6. VOLUME TECNICO

- parti di fabbricato contenenti impianti tecnologici o elementi funzionali posizionati generalmente oltre l'estradosso della copertura;

- sono volumi tecnici, le superfici derivanti dall'applicazione di tecnologie bioclimatiche (muri di trombe, serre solari), purché sorrette da un progetto che ne comprovi l'efficacia bioclimatica.

2.2.7. PARETE FINESTRATA

- sono da considerare tali le pareti dotate di finestre con veduta; le sole pareti con "luci" a norma dell'art. 901 del C.C. non costituiscono parete finestrata

2.2.8. INDICE VOLUMETRICO

Per tutte le applicazioni relative l'indice volumetrico abitativo medio è pari a 120 mc/abitante: 1 abitante = 1 stanza

2.3. TIPI DI INTERVENTO

Vengono qui riportati i tipi di intervento secondo le definizioni della circolare del PRG n° 5/SG/URB del 27.04.1984.

2.3.1. INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI RELATIVI A EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI

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» (legge regionale 5-12-1977, n. 56, art. 13).

La manutenzione ordinaria è 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 alterarne i caratteri originari (1) 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 (2) .

In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24 della legge regionale [5-12-1977, n. 56](#).

Nota procedurale

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione né autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge [1-6-1939, n. 1089](#) e della legge [29-6-1939, n. 1497](#).

Tuttavia, ogni qualvolta gli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi stabiliscano particolari prescrizioni alle quali devono attenersi gli interventi (ad esempio, relative ai caratteri delle finiture esterne degli edifici), è opportuno che siano individuate modalità procedurali atte a consentirne la verifica, quali la comunicazione al sindaco dell'esecuzione dell'intervento di manutenzione ordinaria prima dell'inizio dei lavori.

Tipo di intervento: MANUTENZIONE ORDINARIA

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

A. *Finiture esterne* (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari (3) ; 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.

B. *Elementi strutturali* (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

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

C. *Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.*

D. *Tramezzi e aperture interne.*

E. *Finiture interne* (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (androni, scale, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari (4) .

F. *Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.*

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

G. *Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici* (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

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, modifica 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 delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili (4).

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 destinazione d'uso» (legge regionale 5-12-1977, n. 56, art. 13).

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

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

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 ne venga modificato l'assetto distributivo, né che 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 e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

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.

Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24 della legge regionale [5-12-1977, n. 56](#).

Inoltre, in relazione a specifici caratteri del territorio e dell'ambiente naturale (ad esempio: zone sismiche, aree soggetto a dissesto, zone montane) o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso particolari), il regolamento edilizio definirà requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.

Nota procedurale

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione, gratuita, da parte del sindaco, ovvero è sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio-accoglimento sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi [1-6-1939, n. 1089](#) e [29-6-1939, n. 1497](#) [cfr. legge [5-8-1978, n. 457](#), art. 48; legge regionale 5-12-1977, n. 56, art. 56; legge [28-1-1977, n. 10](#), art. 9, lettera c)].

Si rileva che quando siano realizzati ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile si può verificare che essi, complessivamente considerati, risultino come un insieme sistematico di opere che configurano un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente. Al fine di evitare che in questo modo si realizzino interventi non consentiti dallo strumento urbanistico è opportuno che le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria siano valutate anche in rapporto ad altri interventi assentiti precedentemente. Strumenti urbanistici e regolamenti edilizi potranno stabilire un periodo di riferimento per effettuare tale raffronto (orientativamente fra tre e cinque anni).

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria riferiti a manufatti è opportuno che negli strumenti urbanistici o nei regolamenti edilizi sia espressamente richiamato l'obbligo di richiedere l'autorizzazione.

Tipo di intervento: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

A. *Finiture esterne* (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura (5) .

B. *Elementi strutturali* (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari (5) .

C. *Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.*

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture (5) .

D. *Tramezzi e aperture interne.*

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 insufficienti o mancanti, nonché dei relativi disimpegni (6) .

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

E. *Finiture interne* (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni (5) (7) .

F. *Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.*

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

G. *Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici* (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione 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 (8) (9) .

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (8) (9) (10).

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

«Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne 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» (legge regionale [5-12-1977, n. 56](#), 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 edili.

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24, quarto comma, lettera a), della legge regionale [5-12-1977, n. 56](#) sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono 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 edili aventi o meno interesse storico-artistico o ambientale.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

- il risanamento conservativo, 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 modifica 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, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è essenzialmente rivolto 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 del restauro. Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (la stessa assunta dall'art. 24, relativo alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali).

Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico: in tal caso è necessario che gli strumenti urbanistici, oltre a prevedere in modo puntuale questi interventi, ne precisino le modalità di attuazione (11) .

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

Possono essere assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal piano regolatore generale ai sensi dell'art. 24, come beni culturali e ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di restauro e di risanamento conservativo, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24.

Inoltre, in relazione a specifici caratteri del territorio e dell'ambiente naturale (ad esempio: zone sismiche, aree soggette a dissesto, zone montane) o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso particolari), il regolamento edilizio definirà requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.

Infine, si osserva che mediante interventi di risanamento conservativo possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme

igieniche, igrotermiche, illuminotecniche, ecc.) - soprattutto nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso - nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze fra pareti di edifici antistanti. Quindi, è necessario che, analogamente a quanto previsto per le nuove edificazioni, gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscano specifiche norme e adeguati parametri edilizi.

Nota procedurale

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo erano tutti subordinati al rilascio di concessione a norma della legge [28-1-1977, n. 10](#). A seguito dell'entrata in vigore del decreto legge 23-1-1982, n. 9, convertito con modificazioni in legge [25-3-1982, n. 94](#), si devono ritenere soggetti al rilascio di autorizzazione, anziché di concessione, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto. Per questi ultimi sarà sufficiente la formazione del silenzio-accoglimento sull'istanza dopo 90 giorni, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi [1-6-1939, n. 1089](#) e [29-6-1939, n. 1497](#) (art. 7, primo comma, decreto legge citato e art. 48, legge [5-8-1978, n. 457](#)).

Gli interventi di restauro di manufatti devono comunque essere assoggettati ad autorizzazione, in quanto assimilabili, per l'entità delle opere ammesse, ad interventi di manutenzione straordinaria. peraltro opportuno che l'obbligo della autorizzazione per tali interventi sia richiamato espressamente negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi.

Infine, va precisato che per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della legge regionale [5-12-1977, n. 56](#) o definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni di piano Regolatore Generale, trova applicazione l'art. 49 ultimo comma della stessa legge.

Questa disposizione che, al fine di assicurare la tutela dei suddetti beni, subordina il rilascio della concessione al parere vincolante della Commissione Comprensoriale per la tutela dei beni ambientali e culturali, deve intendersi estesa anche al rilascio dell'autorizzazione, prevista nei casi considerati in luogo della concessione.

Si noti, inoltre, che il silenzio-accoglimento sull'istanza di autorizzazione è escluso quando si tratti di immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9, mentre può ritenersi ammissibile per gli immobili definiti di interesse storico-artistico dal piano Regolatore, ma non inseriti negli elenchi suddetti. In quest'ultimo caso sarà però onere del richiedente l'autorizzazione, che intenda avvalersi del termine per il silenzio-accoglimento, provvedere a richiedere il parere della Commissione Comprensoriale, da presentare a corredo dell'istanza di autorizzazione (art. 7, ultimo comma e art. 8, terzo e quarto comma, decreto legge 23-1-1982, n. 9, convertito in legge [25-3-1982, n. 94](#)).

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la

domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.

Tipo di intervento: RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

A. *Finiture esterne* (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo (12).

B. *Elementi strutturali* (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzonali, 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. 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 (12). Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. 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 di cui al punto G, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. *Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.*

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento (12).

D. *Tramezzi e aperture interne.*

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 (12). 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 di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. *Finiture interne* (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi). Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle medesime con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo (12).

F. *Impianti ed apparecchi igienico-sanitari*.

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

G. *Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici* (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso (13). 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 dagli 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 (13) (14).

Tipo di intervento: RESTAURO CONSERVATIVO

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

A. *Finiture esterne* (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

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'impoverimento dell'apparato decorativo (15).

B. *Elementi strutturali* (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

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

caratteri dell'edificio. ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammessi 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 criteri suddetti.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.) (15) .

C. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. 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 (15) .

D. Tramezzi e aperture interne.

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimento, affreschi (15) . 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.

E. Finiture interne (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 essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo (15) .

F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

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

G. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle suddette prescrizioni e con particolare

riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni (16).

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, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti» (legge regionale 5-12-1977, n. 56, 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 modifica dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modifica dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Nella definizione di ristrutturazione edilizia data dalla legge, le variazioni di superficie utile e di volume - parametri spesso utilizzati negli strumenti urbanistici per normare gli interventi edilizi - non sono esplicitamente considerate. Tuttavia le possibilità di trasformazione 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.

È quindi particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto in misura maggiore degli altri possono influire su capacità e carichi insediativi nonché sulle destinazioni di uso, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti.

Al fine, quindi, 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 - 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 - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

L'articolazione degli interventi di ristrutturazione nei due tipi individuati potrà essere utilizzata in fase di formazione degli strumenti urbanistici, al fine di prevedere per ogni edificio la normativa più rispondente alla sua tipologia, allo stato di conservazione e ai caratteri dell'ambito in cui è inserito.

La ristrutturazione di tipo A sarà pertanto prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si

intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori «carichi urbanistici». Viceversa la ristrutturazione di tipo B sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi (17) .

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi indicano prescrizioni e vincoli più dettagliati relativi a tipologie, elementi architettonici, materiali, colori, articolandoli per ambiti, se necessario edificio per edificio, con particolare riguardo per quelli siti nei centri storici.

Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall'art. 24, quarto comma, lettera a), legge regionale [5-12-1977, n. 56](#) .

In relazione inoltre a specifici caratteri del territorio e dell'ambiente naturale (ad esempio: zone sismiche, aree soggette a dissesto, zone montane) o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazione d'uso particolari) il regolamento edilizio dovrà definire requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.

Si rileva infine che con interventi di ristrutturazione edilizia possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere, in particolare nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso, opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igo termiche, illuminotecniche) nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze tra pareti di edifici antistanti. È quindi necessario che, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione, gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscano specifiche norme e adeguati parametri edilizi.

Nota procedurale

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione.

In applicazione dell'art. 8 del decreto legge 23-1-1982, n. 9, convertito in legge [25-3-1982, n. 94](#) , sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-accoglimento, nei casi e con le modalità previsti dall'articolo citato.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.

Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

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

A. *Finiture esterne* (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

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

B. *Elementi strutturali* (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. 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. consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici (18) .

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

C. *Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.*

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti (19) .

D. *Tramezzi e aperture interne.*

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

E. *Finiture interne* (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.

F. *Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.*

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

G. *Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici* (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione 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 (20) .

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 dagli 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 (20) (21).

Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

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

A. *Finiture esterne* (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

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

B. *elementi strutturali* (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

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

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzonamenti e delle scale (22) . È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili (23) .

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati (24) .

C. *Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.*

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni (25) .

D. *Tramezzi e aperture interne.*

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

E. *Finiture interne* (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

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

F. *Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.*

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

G. *Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici* (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio (24) (26).

DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti il fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

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.

Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge [1-6-1939, n. 1089](#) e [29-6-1939, n. 1497](#).

Sull'istanza di autorizzazione si forma il silenzio-accoglimento qualora il sindaco non si sia pronunciato entro sessanta giorni dalla presentazione.

Si precisa infine 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.

2.3.2. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante modificazioni di sagoma, altezza, volume e superficie utile. Quindi sono interventi di nuova edificazione sia quelli di nuova costruzione di edifici o manufatti sia quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti.

Questi ultimi, pur essendo eseguiti su fabbricati esistenti, si differenziano dagli altri interventi di recupero del patrimonio edilizio precedentemente trattati, in quanto determinano, in misura più rilevante, trasformazioni edilizie ed urbanistiche del contesto in cui sono collocati. Questi interventi infatti modificano i rapporti fra gli edifici e alterano i carichi urbanistici e le potenzialità insediative dell'area e, quindi, il fabbisogno di opere di urbanizzazione.

Per la realizzazione di interventi di nuova edificazione è necessario il rilascio della concessione.

Fanno eccezione gli interventi per opere costituenti pertinenze di edifici esistenti, per i quali, quando non siano relativi ad immobili

vincolati ai sensi delle leggi [1-6-1939, n. 1089](#) e [29-6-1939, n. 1497](#), è sufficiente il rilascio dell'autorizzazione, ovvero la formazione del silenzio-accoglimento sull'istanza, ai sensi dell'art. 7 del decreto legge 23-1-1982, n. 9, convertito in legge [25-3-1982, n. 94](#).

Inoltre, in applicazione dell'art. 8 del decreto legge citato, anche sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-accoglimento, nei casi e con le modalità in esso previste.

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 degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi relative alle nuove costruzioni. Qualora, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, si intendano ammettere interventi di ricostruzione non subordinati alle prescrizioni ed agli indici previsti dagli strumenti urbanistici (ad esempio interventi di ricostruzione da realizzare con i medesimi parametri tipologici e dimensionali del preesistente edificio, crollato e demolito) ciò deve essere puntualmente previsto e normato in sede di piano Regolatore Generale o di strumento urbanistico esecutivo.

AMPLIAMENTO

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.

Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere

SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

2.3.3. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree od edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione, a norma dell'art. 48, primo comma, della legge regionale [5-12-1977, n. 56](#), è subordinata al rilascio di concessione.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

La Giunta regionale provvederà, con successiva circolare, all'emanazione di criteri per la classificazione delle destinazioni d'uso, per la loro attribuzione ad aree ed edifici negli strumenti urbanistici, nonché per l'accertamento delle destinazioni in atto.

(1) Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

(2) 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.

(3) Nella definizione è precisato che qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, è consentito di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

(4) Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

(5) Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, secondo quanto prescritto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi (in particolare cfr. art. 24, settimo comma, della legge regionale n. 56/1977).

(6) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno l'entità dell'intervento di modificazione dei tramezzi, in relazione alle tipologie edilizie locali e alle categorie di destinazioni d'uso. Potrà essere stabilita, ad esempio, l'entità massima della superficie utile interessata dalle modificazioni planimetriche. Inoltre, deve essere precisato che l'intervento di manutenzione straordinaria consente di realizzare i servizi igienico-sanitari solo qualora essi siano mancanti o insufficienti e comunque sino al raggiungimento della dotazione ottimale da individuarsi nel regolamento edilizio in relazione alla dimensione, tipologia e destinazione d'uso degli immobili.

(7) Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonché sulle finiture delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazione dei caratteri originari, sono compresi nella manutenzione ordinaria. L'alterazione dei caratteri originari delle finiture delle parti comuni è ammessa nella manutenzione straordinaria, purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.

(8) Cfr. anche la legge 29-5-1982, n. 308 «Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi», art. 5, che assimila agli interventi di manutenzione straordinaria l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili e per la conservazione ed il risparmio di energia.

(9) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tipologici e costruttivi. In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti - escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico - e

devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici, ecc.).

(10) Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

(11) È opportuno che i regolamenti edilizi richiamino l'obbligo che progetti relativi ad interventi su edifici di pregio siano redatti da architetti dotati di esperienza in materia di restauro, come prescrive l'art. 52 del R.D. [23-10-1925, n. 2537](#).

(12) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

(13) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tipologici e costruttivi. In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti - escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico - e devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici, ecc.).

(14) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

(15) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

(16) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, soprattutto in relazione ai caratteri tipologici, architettonici e costruttivi dell'edificio. In particolare, deve essere esclusa l'alterazione dei prospetti e devono essere dettate norme da osservare per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge, ecc.).

(17) Il problema del recupero dei fabbricati esistenti, con mutamento della destinazione d'uso, si pone assai spesso per le tipologie rurali. Si ritiene che in questi casi gli strumenti urbanistici - a seguito di un'accurata valutazione delle tipologie edilizie ricorrenti nei diversi ambiti, delle potenzialità insediative delle aree, nonché dei caratteri ambientali del contesto - possano stabilire che per i fabbricati rurali per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B è ammesso il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali trasformazioni e dettare specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione.

(18) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi definiscono i limiti dimensionali e le prescrizioni specifiche con riferimento alle tipologie edilizie e alle tecniche costruttive ricorrenti nelle varie zone.

(19) Con riferimento a particolari tipologie edilizie locali, si ritiene che gli strumenti urbanistici possano stabilire che per i fabbricati per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo A, oltre alle opere indicate nell'elenco, è ammessa la chiusura di spazi coperti di modesta entità delimitati da muri o pilastri, quali logge e verande, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono definire tali «spazi coperti di modesta entità», precisandone i limiti dimensionali, e individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali opere, dettando specifiche norme e adeguati parametri

edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione. Si precisa comunque che per le tipologie abitative tale intervento non dovrà configurare la formazione di nuovi vani abitabili.

(20) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscono specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tipologici e costruttivi. In particolare, deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti - escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico - e devono essere dettate norme da osservare per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge, ecc.).

(21) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

(22) Con riferimento a particolari tipologie edilizie locali, si ritiene che gli strumenti urbanistici - a seguito di un'accurata valutazione delle potenzialità insediative dei diversi ambiti e dei loro caratteri ambientali - possano stabilire che per i fabbricati per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B, oltre alle opere indicate nell'elenco, sono ammesse modeste modificazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture. In tal caso gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali trasformazioni e dettare specifiche norme e adeguati parametri edilizi. In particolare gli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi definiscono puntualmente il limite massimo dell'innalzamento delle quote di imposta delle coperture - che comunque non dovrà essere superiore a m 1 - in relazione alle tipologie ricorrenti nei diversi ambiti.

(23) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi definiscono i limiti dimensionali e le prescrizioni specifiche con riferimento alle tipologie edilizie, alle tecniche costruttive ricorrenti e alle destinazioni d'uso ammesse.

(24) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono definire specifiche prescrizioni da osservare nella realizzazione dei collegamenti verticali e nell'installazione degli impianti tecnologici, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tipologici o costruttivi, escludendone, ad esempio, la realizzazione su fronti prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico. Dovranno inoltre essere dettate norme per il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti.

(25) Con riferimento alle tipologie rurali, si ritiene che gli strumenti urbanistici - a seguito di un'accurata valutazione delle tipologie edilizie ricorrenti nei diversi ambiti, delle potenzialità insediative delle aree, nonché dei caratteri ambientali del contesto - possano stabilire che per i fabbricati rurali per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B, oltre alle opere indicate nell'elenco, è ammesso il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti e i regolamenti edilizi devono definire tali spazi e individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali trasformazioni, dettando specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione.

(26) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione in edifici a destinazione produttiva e commerciale di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

CAP. 3

RESIDENZA

3.1. INSEDIAMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE- DOCUMENTARIO AREE AA

3.1.1. DISPOSIZIONI GENERALI

Si tratta di ambiti territoriali corrispondenti alle "zone territoriali omogenee" di tipo A di cui al D.M. 2/4/68

Esse sono "Zone di Recupero" ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78

Finalizzato a conservare intatti i "caratteri originari degli edifici" è consentito, in corso di Ristrutturazione mantenere inalterata l'altezza dei locali quando questi siano inferiori alle altezze minime di cui al D.M. 6/7/75; a tale proposito si farà riferimento al Decreto del Ministero della Sanità del 9.06.99. Con la stessa finalità è consentito, per gli edifici oggetto di Restauro e Risanamento Conservativo, non alterare i rapporti areoilluminanti esistenti, se inferiori ai minimi di legge; alle carenze si potrà supplire tuttavia mediante illuminazione artificiale e ventilazione forzata in misura adeguata.

In via generale e preliminare ogni intervento nelle aree AA sarà finalizzato a conservare/ripristinare gli elementi tipici dell'edilizia tradizionale quali colonne, mensole, stipiti, comignoli, portali affreschi, cartigli, coperture in beola; compresi i manufatti presenti nelle aree esterne ovvero muri in pietra, pozzi, pavimentazioni lapidee.

In queste aree si applicano congiuntamente le norme circa le distanze tra le costruzioni (D), contenute nella definizione df di cui all'art. 2.1 punto a) e di cui all'art. 873 del Codice Civile.

3.1.2. DESTINAZIONI

a) destinazioni fondamentali e compatibili

residenza, residenza collettiva, accessori alla residenza, studi professionali, laboratori domestici, residenza rurale, botteghe, sedi di associazioni, attività culturali, servizi pubblici, accessori agricoli

tradizionali se a parere della ASL non ritenuti incompatibili con la residenza.

b) destinazioni compatibili con riserva

artigianato di servizio o di produzione che si possa svolgere al chiuso, senza modifiche sostanziali dei caratteri architettonici dei fabbricati ospitanti, e per i quali non si prospetti l'occupazione di spazi liberi esterni con materiali prodotti, scarti, macchinari ecc; esercizi pubblici; circoli; ristoranti; alberghi; pensioni; attività commerciali non ascrivibili alla categoria delle botteghe; allevamento di animali da cortile non eccedente la dimensione del consumo familiare e che non determini interferenze negative di carattere igienico-sanitario con la residenza; fatte salve le preesistenze in tale area non è consentita la formazione di nuove stalle.

c) destinazioni non compatibili

artigianato di servizio e di produzione che si presume possa occupare aree libere esterne, depositi dell'industria delle costruzioni; esposizioni commerciali a cielo libero; esercizi pubblici con apertura prevalentemente notturna, sede di intrattenimento e spettacolo (del genere "pub", discoteca, ecc.); depositi di attività produttive-commerciali o attività consimili che prevedibilmente comportassero accesso di autocarri e simili; allevamenti e pollai di nuovo impianto eccedenti quanto al punto precedente.

Per le attività esistenti non compatibili, la C.E. prescriverà e/o il sindaco ordinerà i provvedimenti in grado di migliorare l'inserimento ambientale dei fabbricati, e la compatibilità dei siti e delle aree esterne con il contesto e con il paesaggio.

3.1.3. FABBRICATI / INTERVENTI

a) Distribuzione degli interventi

a.1. Tenuto conto delle caratteristiche tipologiche architettoniche decorative e con riferimento all'elab. P5, viene disposta la seguente casistica:

| Rif. Elab. P5 | Categoria dei fabbricati in base ai loro caratteri architettonici, tipologici, ambientali | Interventi edilizi previsti |
|---------------------|---|--|
| A | Fabbricati di eccezionale o particolare qualità architettonica – tipologica | MS RA RC |
| B | Fabbricati di elevata qualità tipologica-architettonica | MS RA RC REA (continua) |
| Rif. Elab. P5 | Categoria dei fabbricati in base ai loro caratteri architettonici, tipologici, ambientali | Interventi edilizi previsti |
| C | Fabbricati di qualità tipologica-architettonica-ambientale ricorrente e diffusa | MS RA RC REA REB A&S (indicati con *) |
| D | Fabbricati in contrasto ambientale a causa di incongrue parziali alterazioni piano-volumetriche del tipo edilizio o a causa di finiture e materiali non compatibili con il contesto | MS RA RC REA REB |
| E | Fabbricati in contrasto morfologico con il contesto ambientale | MS |
| F | Sagome planimetriche ampliamenti | A&S |
| G | Nuovi fabbricati (altezza massima corpo di fabbrica = $Hn^o = n^o ml$) | NC |

a.2. L'elab. P5 evidenzia la localizzazione di elementi, manufatti, finiture, da conservare, ripristinare, secondo i principi del Restauro.

| | |
|--|--|
| | Porticati tipici della tradizione locale |
| | Loggiati tipici della tradizione locale |
| | Portali |
| | Affreschi, meridiane, cartigli |

a.3. Ove sono previsti interventi di Ampliamento & Sopraelevazione (A&S), la simbologia di cui all'elab. P5 ha il significato di cui al prospetto che segue:

Prospetto C3

| Simbologia grafica | Specifico intervento |
|--------------------|---|
| | Numero di piani aggiuntivi rispetto alla situazione esistente (+1=1 piano di altezza lorda ml. 3.00) |
| | Copertura adiacente (indicata dalla freccia) da assumere quale riferimento di allineamento e complanarità |
| +150 | Ampliamento o/e sopraelevazione per l'unità edilizia indicata (150 mc. Per ogni unità edilizia) |

b) Aspetti quantitativi/qualitativi degli interventi disposti

b.1. Qualsiasi intervento che interassi fabbricati contraddistinti con la simbologia grafica di cui alla lettera D del prospetto C1, deve tendere a ridurre gli aspetti di contrasto morfologico-architettonico, i materiali e le finiture incongrue, che la Commissione Edilizia indicherà in base ad una richiesta preliminare di parere su richiesta del concessionario.

b.2. Gli interventi di RA e RC hanno i contenuti operativi di cui ai corrispondenti interventi di cui alla Circolare del PGR n. 5/SG/URB del 27.04.1984 riportata negli Allegati. Ove sono previsti interventi di RA e RC è ammessa la modifica di destinazione d'uso secondo quanto al 3.1.2, la chiusura di porticati, logge, con le modalità di cui all scheda 3 degli allegati.

b.3. L'intervento di REA avrà i contenuti operativi di cui alla circolare citata, sono inoltre compatibili:

- la modifica di destinazione d'uso, secondo quanto al 3.1.2. precedente

- la chiusura di vani aperti, porticati, logge, con le modalità di cui alla scheda 3 riportata tra gli Allegati
- la formazione di scale a giorno per disimpegnare i piani dei fabbricati; ove REA interassi fabbricati di elevata qualità architettonica - tipologica (lettera B) le scale a giorno debbono essere collocate in posizione defilata; è preferibile un manufatto di grande leggerezza e distinzione rispetto alle linee architettoniche del fabbricato esistente.

b.4. L'intervento di REB, avrà i contenuti operativi di cui alla Circolare regionale; l'intervento inoltre comprende, in aggiunta a quanto esposto per REA:

- traslazione della linea di colmo - gronda dell'attuale copertura per un massimo di ml. 1,00; questa modifica può essere funzionale al recupero dei sottotetti in applicazione della relativa L.R. n°21 del 6/08/98; la traslazione comporterà il mantenimento delle pendenze di norma esistenti comprese tra 35-50%, salvo casi particolari.

b.5. I fabbricati assoggettabili a interventi di Ampliamento o/e sopraelevazione (A&S) sono contraddistinti con asterisco; l'intervento comporta la possibilità di un incremento volumetrico di 150 mc. riferito alla intera unità edilizia; la scelta di operare un ampliamento planimetrico o di operare una sopraelevazione o la combinazione dei due, deve essere preliminarmente assoggettata, sotto la forma di un progetto di massima, a parere preventivo della C.E. che valuterà la congruità della scelta in rapporto alla situazione planivolumetrica circostante, anche con riferimento alla scheda 7 degli allegati

b.6. I fabbricati "in contrasto con il contesto ambientale" possono essere oggetto di opere di manutenzione straordinaria funzionali al recupero con l'introduzione di materiali compatibili; tra cui: la copertura a falde con manto in cotto; il tamponamento perimetrale, il ricavo di aperture di taglio compatibile, la tinteggiatura; ovvero opere tendenti a diminuire il contrasto ambientale segnalato.-

b.7. L'esecuzione di autorimesse in deroga ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, comporta il rigoroso rispetto dello stato dei luoghi preesistenti; pertanto il visibile aspetto esterno di un'autorimessa realizzata con tale legge sarà rappresentato da un muro in pietra e da una porta in legno scurito; non sono consentite rampe sopraelevate o incassate.

b.8. Non è consentito realizzare autorimesse per il cui accesso occorra impegnare aree cortilizie di uso comune

b.9. La possibilità di modifica d'uso per fini residenziali non può essere applicata a fabbricati accessori esistenti la cui volumetria virtuale a perimetro chiuso sia inferiore agli 80 mc.

b.10. Sono previsti nell'elab. P5 alcuni "nuovi fabbricati"; questi sono caratterizzati da una sagoma edilizia planimetrica e da un'altezza massima espressa in ml.; per tali fabbricati è richiesto uno stretto riferimento ai contenuti dell'art. 9.3 seguente.

3.1.4. PARTICOLARI AREE PERTINENZIALI/INTERVENTI

L'elab. P5 evidenzia manufatti e aree pertinenziali emergenti; la rappresentazione comporta i significati che seguono :

| Simbologia grafica | Descrizione |
|--------------------|---|
| | Parchi o giardini formali |
| | Aree ove si ravvisano condizioni d'uso o di manutenzione contrastanti con il contesto |
| | Muri controterra in pietra |
| | Muri fuori terra in pietra |
| | Muri in calcestruzzo contrastanti con i valori del tessuto |

In generale valgono le seguenti disposizioni:

- i muri di pietra, di sostegno o di recinzione, sono da salvaguardare; è consentita la formazione di manufatti analoghi
- i muri di cemento armato debbono essere oggetto di rivestimento in pietra, il provvedimento sarà prescritto in subordine agli interventi sui fabbricati
- sulle aree segnalate per le loro qualità ambientali si pone l'obiettivo di conservazione e recupero delle condizioni originali anche in subordine agli interventi sui fabbricati

- d) le aree esterne ove sono presenti manufatti e trattamenti in contrasto devono essere oggetto di interventi di mitigazione in subordine agli interventi sui fabbricati pertinenti
- e) i cortili di aspetto unitario o le aree assimilabili non possono essere oggetto di recinzioni tendenti a isolare le particelle di proprietà
- f) tipologia di recinzioni ammesse, anche su scelta prescritta dalla C.E. (vedi scheda 4 allegati):
 - siepe con rete metallica interposta
 - rete metallica su cordolo a raso
 - muro pieno in pietra facciavista h max = ml. 1,50
 - muro pieno intonacato h max = ml. 1,50
- g) le recinzioni di diversa tipologia o di diverse altezze possono essere oggetto di completamento solo quando ritenute compatibili con l'insieme ambientale
- h) non è previsto alcun arretramento di recinzioni e muri dal confine stradale; i nuovi allineamenti sono dettati da quelli già esistenti fatto salvo particolari situazioni valutati dalla C.E. e dal sindaco
- i) gli accessi carrai o pedonali possono essere a filo del confine stradale, rispettando la tipologia prevista; non sono consentite tettucci e pensiline di nuova formazione
- j) nelle aree pertinenziali è consentita la formazione di pergolati anche in muratura e legno, nonchè di piccole tettoie di 20 mq. massimi, h max = ml. 2,40 al colmo, o/e baracche in legno di 15 mq. di SI, h max = 2,40 ml al colmo, purchè posizionate in luoghi defilati sia rispetto alla vista, sia rispetto alle pareti finestrate di proprietà finitime; tutto questo su conforme parere preventivo della C.E.

3.1.5. RIMANDI

- Aree a standards: per gli interventi ove è prevista la formazione di aree a standards urbanistici vedi art. 5.2.2.
- In queste aree si applicano congiuntamente le norme circa le distanze tra fabbricati, (D) di cui all'art.9 (zona A) del D.M. 2.04.68 n° 1444 e di cui all'art. 873 del Codice Civile.
- Fasce di rispetto stradale: art.8.3.

3.2. EDIFICI SPARSI DI CARATTERE AMBIENTALE DOCUMENTARIO

AREE AB

3.2.1. DISPOSIZIONI GENERALI

Si tratta di edifici o gruppi di edifici storici ai margini delle aree AA o interclusi nelle aree BB; si tratta di aree di tipo B di cui al D.M. 02.04.68

Finalizzato a conservare intatti i "caratteri originari degli edifici" è consentito, in corso di Ristrutturazione mantenere inalterata l'altezza dei locali quando questi siano inferiori alle altezze minime di cui al D.M. 6/7/75. A tale proposito si farà riferimento al Decreto del Ministero della Sanità del 09/06/99. Con la stessa finalità è consentito, per gli edifici oggetto di Restauro, non alterare i rapporti areoilluminanti esistenti, se inferiori ai minimi di legge, alle carenze si dovrà supplire tuttavia mediante illuminazione artificiale e ventilazione forzata in misura adeguata.

In via generale e preliminare ogni intervento nelle aree AB sarà finalizzato a conservare/ripristinare gli elementi tipici dell'edilizia tradizionale quali colonne, mensole, stipiti, comignoli, portali affreschi, cartigli, coperture in beola; compresi i manufatti presenti nelle aree esterne ovvero muri in pietra, pozzi, pavimentazioni lapidee.

3.2.2. DESTINAZIONI

a) destinazioni fondamentali e compatibili

residenza, residenza collettiva, accessori alla residenza, studi professionali, laboratori domestici, residenza rurale, botteghe, sedi di associazioni, attività culturali, servizi pubblici, accessori agricoli tradizionali

b) destinazioni compatibili con riserva

artigianato di servizio o di produzione che si possono svolgere al chiuso senza modifiche sostanziali dei caratteri architettonici dei fabbricati ospitanti, e per i quali non si prospetti l'occupazione di spazi liberi esterni con materiali prodotti, scarti, macchinari ecc; esercizi pubblici; circoli; ristoranti; alberghi; pensioni; attività commerciali non ascrivibili alla categoria delle botteghe; allevamento di animali da cortile non eccedente la dimensione del consumo familiare e che non determini interferenze negative di carattere igienico-sanitario con la residenza; idem per le stalle tradizionali.

c) destinazioni non compatibili

artigianato di servizio produzione che si presume possa occupare aree libere esterne, depositi dell'industria delle costruzioni; esposizioni commerciali a cielo libero; esercizi pubblici con

apertura prevalentemente notturna, sede di intrattenimento e spettacolo; depositi di attività produttive - commerciali o attività consimili che prevedibilmente comportassero accesso di autocarri e simili; allevamenti e pollai di nuovo impianto eccedenti quanto al punto precedente.

3.2.3. FABBRICATI/INTERVENTI

a) distribuzione degli interventi

Tenuto conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche, decorative e con riferimento all' elab. P3 viene disposta la seguente casistica:

prospetto B1

| Rif. Elab. P4 | Categoria dei fabbricati in base ai loro caratteri architettonici, tipologici, ambientali | Interventi edilizi previsti |
|---------------------|---|-----------------------------|
| H | Fabbricati di valore architettonico ambientale | MS RA RC REA |
| I | Altri fabbricati | MS RA RC REA REB A&S |

b) aspetti quantitativi/qualitativi degli interventi disposti

b.1. Qualsiasi intervento che interessi generalmente i fabbricati nelle aree AB, deve tendere a ridurre gli aspetti di contrasto ambientale sia per i fabbricati di cui alla lettera L del prospetto b1 sia per i fabbricati diversamente classificati (vale il principio secondo cui gli elementi di contrasto siano indicati dalla C.E. su parere preventivo che dovrà richiedere il concessionario)

b.2. L'intervento di tipo REA comporta la possibilità di modifica di destinazione d'uso dei fabbricati.

b.3. L'intervento di tipo REB comporta la possibilità di chiudere vani aperti e logge nonché di sopraelevare la linea di colmo di ml. 1,00, con pendenza delle falde pari all'esistente e comunque non inferiore al 40% circa.

b.4. Laddove sono consentiti interventi di REA e REB è possibile costruire scale a giorno aperte onde disimpegnare i piani

del fabbricato; la scala dovrà rispettare le tipologie previste di cui alla scheda 7.

b.5. L'esecuzione di autorimesse in deroga ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 esclude la possibilità di realizzare autorimesse in applicazione del 3.2.4. che segue.

3.2.4. AREE PERTINENZIALI/INTERVENTI

- a) In generale per le aree di pertinenza si pone l'obiettivo di conservazione o recupero delle condizioni originali delle stesse in subordine agli interventi previsti.
- b) Sono pertanto oggetto di salvaguardia muri di pietra, manufatti di vario genere di antica formazione.
- c) Nelle aree di pertinenza anche in subordine alla rimozione di manufatti in contrasto ambientale che la C.E. stessa potrà indicare è consentita la formazione di un fabbricato da destinare ad accessorio o autorimessa-deposito ecc. della superficie di mq. 36 massimi di Sl, per ciascuna abitazione esistente o prevista, senza tenere conto dell'esistente, e secondo il tipo edilizio allegato di cui alla scheda 5 e 6; l'inserimento nel sito del fabbricato deve essere fonte di grandissima attenzione; è consentito il posizionamento entroterra di tali fabbricati sfruttando preferibilmente muri in pietra esistenti, ricostituendo la continuità morfologica del suolo soprastante; occorre inoltre evitare fabbricati rilevati o incassati da richiedere opere di sostegno; qualsiasi muro dovesse occorrere, va realizzato in pietra facciavista.
- d) Tipologia di recinzioni ammesse, anche su scelta prescritta dalla C.E.:
 - siepe con rete metallica interposta
 - rete metallica su cordolo a raso
 - muro pieno in pietra facciavista h max = ml. 1,50
 - muro pieno intonacato h max = ml. 1,50
- e) Le recinzioni di diversa tipologia possono essere oggetto di completamento solo quando ritenute compatibili con l'insieme ambientale.

3.2.5. RIMANDI

- aree a standards: per gli interventi ove è prevista la formazione di aree a standards urbanistici si rinvia all'art. 5.2.2.

- fasce di rispetto stradali: art. 8.3
- in queste aree si applicano congiuntamente le norme circa le distanze tra fabbricati, (D) di cui all'art. 9, 1°c., n°2, D.M. 2.04.68 n° 1444 e di cui all'art. 873 del Codice Civile (le distanze minime si applicano rispetto a fabbricati esterni alla proprietà).

3.3. AREE RESIDENZIALI RECENTI/INTERVENTI AREE BB

3.3.1 DISPOSIZIONI GENERALI

Si tratta di ambiti territoriali corrispondenti alle "zone territoriali omogenee" di tipo B di cui al D.M. 2/4/68.

3.3.2. DESTINAZIONI

a) destinazioni fondamentali e compatibili

residenza, residenza collettiva, accessori alla residenza, studi professionali, laboratori domestici, residenza rurale, botteghe, sedi di associazioni, attività culturali, servizi pubblici, accessori agricoli tradizionali

b) destinazioni compatibili con riserva

artigianato di servizio o di produzione che si possono svolgere al chiuso senza modifiche sostanziali dei caratteri architettonici dei fabbricati ospitanti, e per i quali non si prospetti l'occupazione di spazi liberi esterni con materiali prodotti, scarti, macchinari ecc; esercizi pubblici; circoli; ristoranti; alberghi; pensioni; attività commerciali non ascrivibili alla categoria delle botteghe; allevamento di animali da cortile non eccedente la dimensione del consumo familiare e che non determini interferenze negative di carattere igienico-sanitario con la residenza; idem per le stalle tradizionali.

c) destinazioni non compatibili

artigianato di servizio produzione che si presume possa occupare aree libere esterne, depositi dell'industria delle costruzioni; esposizioni commerciali a cielo libero; esercizi pubblici con

apertura prevalentemente notturna, sede di intrattenimento e spettacolo; depositi di attività produttive-commerciali o attività consimili che prevedibilmente comportassero accesso di autocarri e simili; allevamenti e pollai di nuovo impianto eccedenti quanto al punto precedente.

3.3.3. INTERVENTI E PARAMETRI – FABBRICATI

Per tutti i fabbricati (salvo specifiche esclusioni)

- a) possibilità di chiudere i vani aperti costituiti da logge e porticati, anche aperti; la disposizione perimetrale dei tamponamenti di chiusura terrà conto della complanarità delle pareti latistanti e soprastanti, così da realizzare un "solido" attacco a terra dei fabbricati medesimi; la superficie acquisita costituente SI non è soggetta a "tetti" minimi.
- b) possibilità di incremento delle superfici residenziali e/o accessorie dei fabbricati per una quantità "una tantum" di SI pari al 30% con un massimo di 60 mq. e un minimo comunque consentito di mq. 30.
- c) la disposizione di cui sopra sarà applicata ai fabbricati principali e ai fabbricati rurali tipici presenti sul lotto con esclusione dei fabbricati costituenti "pertinenza".
- d) la norma di cui al punto b) non si applica ai fabbricati contraddistinti con asterisco.
- e) per alcuni fabbricati, singolarmente individuati, sono disposti incrementi di SI diversi:
 $n\% \times$ incremento percentuale pari al n° indicato
- f) le superfici conseguenti degli incrementi previsti possono essere destinate indifferentemente a superficie residenziale (Sr) o non residenziale (Snr), art. 11 D.M. n. 801 del 10.05.1977 o alle restanti destinazioni compatibili con l'area; possono essere utilizzate per ampliare i fabbricati o per costituire fabbricati ex novo.
- g) qualsiasi intervento sui fabbricati presenti in quest'area deve tendere a ridurre o eliminare gli elementi di contrasto presenti, elementi individuati o dalla C.E. o dall'Ufficio Tecnico previa richiesta preventiva del concessionario.
- h) i materiali compatibili:
 - manto di copertura in tegole marsigliesi o manto in tegole piane cementizie grigio antracite: da scegliere in rapporto alle preesistenze al contorno anche su parere della C.E.

- muratura preferibilmente finita a intonaco; la tinteggiatura, secondo le tinte del Piano Colore, è connaturata all'intervento; ma può essere estesa, su richiesta della C.E. anche all'intero fabbricato.

3.3.4. AREE PERTINENZIALI / INTERVENTI

- a) Gli incrementi di SI, assegnati dal PRG per ciascuna unità edilizia, possono dar luogo a fabbricati accessori separati dal fabbricato principale; in tal caso occorre grande attenzione nell'inserimento dello stesso nell'area onde evitare contrasti ambientali; la C.E. anche in sede di esame preventivo del progetto, potrà evidenziare disposizioni più appropriate.
- b) Gli elementi in ordine alla forma dei fabbricati di cui al 3.3.3. precedente valgono anche per detti fabbricati.
- c) Nelle aree libere si deve tendere alla massima conservazione di superfici drenanti (prato profondo); le pavimentazioni escludono l'uso di materiali bituminosi; sono consentite pavimentazioni lapidee o in manufatti cementizi.
- d) In merito all'applicazione della L. 122/89 (autorimesse in deroga); l'inserimento del fabbricato nel sito deve tendere ad evitare rilevati o incassi; ad intervento effettuato il fabbricato deve essere "posato" sul suolo senza tracce troppo evidenti di percorsi e viali d'accesso; è ammesso il posizionamento entroterra del fabbricato preferibilmente nel contesto di muri di pietra o sfruttando dislivelli esistenti, ricomponendo la continuità morfologica del suolo soprastante (vedi scheda 6).
- e) E' consentito per ogni unità d'uso un fabbricato in legno con le forme di cui alla scheda 6, avente la superficie coperta massima di mq. 25; il legname impiegato deve essere regolare, a quattro fili, e possibilmente mordenzato di scuro; il manto di copertura in tegole marsigliesi.
- f) Tipologia delle recinzioni previste:
di norma rete metallica tesa su sostegni in ferro, con cordolo continuo alla base emergente non più di cm. 20 massimi dal suolo; nei tratti acclivi è preferibile che il cordolo sia parallelo alla linea di spiccato; la rete metallica va associata a siepe sempreverde; nei soli tratti fronteggianti strade può essere consentito, anche per ragioni di continuità con le preesistenze, un muro di emergenza media pari a cm. 50 (nei tratti acclivi parallelo alla linea di spiccato) con soprastante opere in ferro del tipo a elementi verticali (piatti o tondi); anche tale manufatto va associato di norma a siepi sempreverdi.

Le recinzioni di diversa tipologia possono essere oggetto di completamento solo quando ritenute compatibili con l'insieme ambientale.

3.3.5. RIMANDI

- Aree a standards urbanistici: per gli interventi ove è prevista la formazione di aree a standards urbanistici si rinvia all'art. 5.2.2.
Circa arretramento di costruzioni, recinzioni, accessi carrai si rinvia art. 5.4.
- fasce di rispetto stradali: art. 8.3
- in queste aree si applicano congiuntamente le norme circa le distanze tra fabbricati (D) di cui all'art. 9, 1° c. n°2, del D.M. 2.04.68 n° 1444 e le norme del Codice Civile (le distanze minime si applicano rispetto a fabbricati esterni alla proprietà).

3.4. AREE DI COMPLETAMENTO AREE BC

3.4.1. DISPOSIZIONI GENERALI

Queste aree corrispondono alle zone territoriali omogenee di tipo B di cui al D.M. 2/4/68

3.4.2. DESTINAZIONI

- a) destinazioni fondamentali e compatibili:**
residenza e residenza collettiva, accessori alla residenza, studi professionali, botteghe, sedi di associazioni, attività culturali, servizi pubblici.
- b) destinazioni compatibili con riserva:**
artigianato di servizio o di produzione che si possa svolgere al chiuso, senza occupazione di spazi liberi esterni con materiali, prodotti, scarti, macchinari; esercizi pubblici; circoli; ristoranti; attività commerciali non ascrivibili alla categoria delle botteghe; allevamento di animali da cortile non eccedente la dimensione del consumo familiare.
- c) destinazioni non compatibili:**
artigianato di servizio; produzione che occupi aree libere esterne, depositi dell'industria delle costruzioni; esercizi

pubblici con apertura prevalentemente notturna sede di intrattenimento e spettacolo; depositi di attività produttive commerciali o attività consimili, allevamenti o pollai diversi da quelli di cui al caso precedente.

3.4.3. INTERVENTI E PARAMETRI / FABBRICATI

Sono previste due tipi di aree a seconda della loro posizione rispetto al contesto edilizio:

a) Aree BC1

If = indice di densità fondiaria = 1.00 mc/mq

Dc = distanza minima dai confini = 5 ml. (fatto salvo diverso accordo fra le parti confinanti per distanze minori)

H = altezza massima della costruzione = ml. 7.50

Ds = distanza minima dai confini stradali = ml. 6.00 (fatto salvo allineamenti con preesistenze da valutare con il concorso della C.E.)

D = distanza minima tra i fabbricati vedi 3.4.5.

Superficie minima a parcheggi privati (anche in autorimessa, comprese le aree di manovra) pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

b) Aree BC2

If = indice di densità fondiaria = 0.60 mc/mq

Dc = distanza minima dai confini = 5 ml (fatto salvo diverso accordo fra le parti confinanti per distanze minori)

H = altezza massima della costruzione = 6.50 ml

Ds = distanza minima dai confini stradali = ml. 6.00 (fatto salvo allineamenti con preesistenze da valutare con il concorso della C.E.)

D = distanza minima tra i fabbricati vedi 3.4.5.

Superficie minima a parcheggi privati (anche in autorimessa, comprese le aree di manovra) pari a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Per l'area in località Brentolo è data la Scheda di Progetto che segue:

Scheda di Progetto area BC2 In località Brentolo

ST= ml. 2.550

Superficie a verde, parcheggi, viabilità di uso pubblico mq. 1.050

Sf= mq. 1.500
 If= 0,6 mc./mq.
 Vmax= 900mc.

- Lo schema di impianto allegato alla scheda può essere oggetto di modifiche contenute.
- È consentita la suddivisione del Volume massimo in 2 (come rappresentato) o 3 unità edilizie distinte, purchè si mantenga fra le singole unità una adeguata omogeneità planovolumetrica, di caratteri architettonici, nonché di allineamento.
- Le aree a verde, parcheggi e viabilità sono da assoggettare ad uso pubblico senza cessione di proprietà.
- L'omogeneità va riferita anche ai manufatti di recinzione per i quali si indica rete metallica con siepe sempreverde.
- La strada di accesso e i parcheggi saranno pavimentati preferibilmente con autobloccanti o simili.
- L'alberatura a filare sarà realizzata utilizzando latifoglie della specie faggi, o aceri montani, o tigli, o castagni.

3.4.4. AREE PERTINENZIALI / INTERVENTI

- a) L'area pertinenziale dovrà essere allestita a giardino, limitando allo stretto necessario le pavimentazioni stabili; non sono consentite pavimentazioni bituminose o cementizie eseguite in getto; sono preferibili pavimentazioni lapidee o in autobloccanti (posate su sabbia).
- b) Per ogni 30 mq. di Sf è prescritta la messa in opera, nell'area di pertinenza, di un albero di alto fusto o da frutta; la previsione deve essere contenuta nel progetto edilizio; preferibilmente la disposizione degli alberi dovrà seguire il principio del filare o/e del gruppo
- c) Tipologia delle recinzioni previste:

di norma rete metallica tesa su sostegni in ferro, con cordolo continuo alla base emergente non più di cm. 20 dal suolo; nei tratti acclivi il muro sarà parallelo alla linea di spiccato; la rete va associata a siepe sempreverde; nei soli tratti fronteggianti strade principali può essere consentito un muro di emergenza media pari a cm. 50 (nei tratti acclivi anch'esso sarà parallelo alla linea del suolo) con soprastante cancellata in ferro del tipi a elementi verticali; a tale manufatto sarà associata una siepe sempreverde; per ragioni di continuità con le preesistenze sono ammesse tipologie a queste assimilate (muro pieno compreso).

3.4.5. RIMANDI

- Aree a standards urbanistici: per gli interventi ove è prevista la formazione di aree a standards urbanistici si rinvia all'art.5.2.2. Circa arretramenti di costruzioni, recinzioni, accessi carrai, si rinvia all'art. 5.4.
- Distanze tra i fabbricati (D) come da art. 9, 1° c., n° 2, D.M. 2.04.68 n° 1444 (le distanze minime si applicano rispetto a fabbricati esterni alla proprietà).

3.5. PARCHI E GIARDINI DI VALORE AMBIENTALE

3.5.1. INQUADRAMENTO E DISPOSIZIONI GENERALI

Le ville con parco esistenti entro gli Insediamenti di Carattere Ambientale Documentario sono normate attraverso l'elab. P5 e attraverso la relativa normativa dell'art. 3.1. Circa le distanze tra le costruzioni si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 3.2.

3.5.2. DESTINAZIONI

- a) Destinazioni fondamentali e compatibili:
residenza, accessori alla residenza, studi professionali, sedi di associazioni, di attività culturali, servizi pubblici;
- b) Destinazioni compatibili con riserva:
esercizi pubblici, ristoranti, alberghi, pensioni, botteghe;
- c) Destinazioni non compatibili:

artigianato di servizio e di produzione che si presume possa occupare aree libere esterne, esercizi pubblici non del tipo ad apertura notturna (del tipo night club – pub).

3.5.3. FABBRICATI / INTERVENTI

I fabbricati inclusi nelle aree a parco sono oggetto della seguente classificazione:

| Rif. elab. P4 | Descrizione |
|---------------------|--|
| L | fabbricati inclusi di valore architettonico ambientale |
| M | Altri fabbricati |

Per i fabbricati valgono le seguenti disposizioni:

- a) per quelli di valore architettonico – ambientale:
sono consentiti interventi di REA comportanti
 - modifiche di destinazione d'uso
- b) per gli altri fabbricati residenziali sono consentiti interventi di REB comportanti:
 - chiusura di vani aperti, porticati logge, con vetrate a giorno
 - traslazione della linea di colmo – gronda della copertura per un massimo di ml. 1.00; con mantenimento delle pendenze di norma esistenti, comprese tra 40-50%
- c) per i restanti fabbricati di carattere accessorio sono consentite:
 - modifiche di destinazioni in senso residenziale per i fabbricati che ne abbiano le caratteristiche.

3.5.4. AREE A PARCO

Le aree a parco vanno mantenute integre nella loro composizione morfologica attuale previo ovviamente sostituzione di alberi morti o malati con specie analoghe evitando l'immissione di specie esotiche . E' consentito un parziale ridisegno dell'impianto purchè sorretto da un progetto paesaggistico adeguato.

CAP. 4

PRODUZIONE / TERZIARIO

4.1. AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO AREE DD

4.1.1. DISPOSIZIONI GENERALI

Si tratta di ambiti territoriali corrispondenti alle “zone territoriali omogenee” di tipo D di cui al D.M. 2/4/68.

Le norme che seguono sono riferite ad entrambe le destinazioni di PRG, che nell’elab. P4 sono tra loro distinte.

4.1.2. DESTINAZIONI

- a) destinazioni fondamentali e compatibili:
impianti di attività produttive, depositi di attività commerciali, con attività di vendita esclusivamente legate all’esercizio dell’attività produttiva che deve comunque rimanere prevalente; depositi di attività edilizie che prevedono comunque il ricovero entro fabbricati chiusi di gran parte di quanto depositato;
- b) destinazioni compatibili con riserva:
abitazione del custode o del titolare dell’attività insediata;
- c) destinazioni in contrasto:
attività che per loro natura possono presentare rischi di rumorosità o di produzione di fumi, gas, odori molesti, valutate preventivamente, anche con il concorso della ASL competente.

4.1.3. PARAMETRI DI INTERVENTO

- a) sono previsti i seguenti parametri da verificare sull’intera area di pertinenza esistente e di previsione:

Uf = indice utilizzazione fondiaria massima = 65%

Rc = rapporto di copertura massima = 40%

H = altezza massima dei fabbricati = ml. 7.50

Dc = distanza dai confini minima = ml.5.00 (fatto salvo accordo diverso fra le parti)

Ds = distanza minima da strade comunali = ml. 6.00

D = distanza minima tra fabbricati
Vedi 4.1.5.

- b) una quota pari al 10% della superficie fondiaria dovrà essere adibita a standards urbanistici come da art. 3.6.5; ove l'A.C. lo dovesse ritenere di pubblico interesse è consentita la monetizzazione degli standards; in tale caso il corrispettivo economico sarà costituito dal costo di acquisizione delle aree nonché del costo di esecuzione delle opere da eseguire
- c) è ammessa la formazione di un'abitazione di 150 mq. di Sul, quando esista o sia prevista una attività produttiva di almeno mq. 300 di Sul; tali abitazioni dovranno risultare di pertinenza dell'impianto produttivo per almeno 10 anni dalla concessione, ciò sarà sancito da atto di impegno unilaterale
- d) per le abitazioni esistenti è consentito "una tantum" un incremento di 70 mq. di Sul.

4.1.4. CARATTERI NEGLI INTERVENTI / FABBRICATI E AREE LIBERE

- a) Data la peculiarità del territorio è consentita la realizzazione di fabbricati dotati di copertura a falde con manti di tegole marsigliesi; le murature di tamponamento quando non costituite da materiali facciavista (pietra, mattoni) dovranno essere intonacate e tinteggiate.
- b) Il fabbricato adibito ad abitazione preferibilmente dovrà essere formalmente distinto dal fabbricato produttivo; nel caso in cui la C.E. ritenga accettabile includere la parte abitativa nel contesto del fabbricato produttivo, il primo non dovrà distinguersi per suoi peculiari caratteri formali.
- c) L'area non occupata da costruzioni o aree di manovra, da standards urbanistici o da parcheggi privati, è da trattare a verde piantumato, previa messa a dimora di piante di alto fusto (una pianta ogni 30 mq. di Sul).
- d) Le stesse aree pavimentate (percorsi, parcheggi, aree di manovra, piazzali) dovranno essere realizzate con pavimentazione drenante (autobloccanti, prato armato, superfici inghiaiate).
- e) Nell'elab. P4 è rappresentata una elementare viabilità di base occorrente per la razionale utilizzazione delle aree di Completamento.

La realizzazione di tale viabilità di base, su cui si attesteranno anche i parcheggi e il verde di cui al 4.1.3 punto b precedente, avverrà in via privata come condizione per l'uso delle aree; sono consentite parziali modifiche di tracciato dietro preventivo assenso della C.E.

Nel caso in cui si presenteranno problemi attuativi di viabilità di base, non risolvibili diversamente, il Comune disporrà per l'area di Completamento la redazione di un apposito PECO, PEC o PIP ai sensi degli articoli 42,43,44 della L.R. 56/77.

4.1.5. RIMANDI

- per gli standards urbanistici si rimanda al 5.2.2.
- distanze (D) tra i fabbricati (con esclusione dei fabbricati di proprietà) come da art. 9, 1° c., n° 2, del D.M. 2.04.68 n° 1444.

4.2. AREE CON IMPIANTI RICETTIVI ALBERGHIERI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO AREE DT

4.2.1. DISPOSIZIONI GENERALI

Si tratta di ambiti territoriali corrispondenti alle "zone territoriali omogenee" di tipo D di cui al D.M. 2/4/68.

4.2.2. DESTINAZIONI

- a) destinazioni fondamentali compatibili:
alberghi, pensioni, ristoranti, locande
- b) destinazioni compatibili con riserva:
residenza di custodia, alloggi turistici a rotazione del tipo multiproprietà
- c) destinazioni in contrasto:
tutte le altre comprese le abitazioni in proprietà frazionata

4.2.3. INTERVENTI E PARAMETRI

a) AREA DT1

Si tratta di un'area ove è presente un albergo – ristorante in attività.

E' consentito un ampliamento del fabbricato con la formazione di una Sul aggiuntiva pari a 500 mq. da utilizzare per nuove camere, accessori, vani per attività integrative.

Il corpo di fabbrica aggiunto potrà avere H max = ml. 7,50; Dc min.= 5 ml.; Ds = 6 ml.; è consentita un'altezza maggiore, non più dell'edificio esistente, al fine di un ragionevole raccordo con questo.

Il corpo di fabbrica aggiunto dovrà tenere conto del corpo di fabbrica esistente e dovrà presentare una sagoma planimetrica lineare concludendosi con copertura in cotto a due falde riprendendo il materiale di copertura del fabbricato esistente.

L'esecuzione dell'ampliamento comporta l'obbligo di intervenire anche sul fabbricato esistente eliminando talune finiture esterne (intonaco strockato) e prevedendo dell'insieme una tinteggiatura in coerenza con il Piano Colore.

b) AREA DT2

Si tratta di un'area libera confinante con fabbricato unilaterale residenziale entro cui è ospitato un ristorante in esercizio.

E' consentita la costruzione di un corpo di fabbrica di Sul aggiuntiva pari a mq. 250.

L'ampliamento si disporrà in aderenza alla testata del fabbricato esistente, in allineamento col fronte su strada e con profondità del corpo di fabbrica non superiore a ml. 10.00.

Rispetto al piano strada l'altezza H max non dovrà essere superiore a ml.3.20; Dc min = 5 ml. fatto salvo diversi accordi con le parti confinanti.

4.2.4. AREE PERTINENZIALI / INTERVENTI

- a) Tutti i muri di sostegno, i cordoli, ecc. , dovranno essere realizzati in pietra
- b) le recinzioni esclusivamente con rete metallica su cordolo a raso e siepe sempreverde
- c) sono escluse pavimentazioni impermeabili (cls o bitumate); sono ammesse pavimentazioni in autobloccanti, lastre lapidee e simili

- d) è richiesto di accompagnare il progetto da un preciso studio del verde che veda l'insediamento di piante di alto fusto di specie autoctone, siepi, rampicanti.

4.2.5. RIMANDI

- Aree a standards urbanistici ai sensi art. 5.2.2.
- ove l'A.C. lo dovesse ritenere di pubblico interesse è consentita la monetizzazione degli standards e/o la realizzazione delle aree in ambiti con vincolo di destinazione pubblica nei pressi del fabbricato.

4.3. AREE PER CAMPEGGIO

4.3.1. DESTINAZIONI

- a) destinazioni fondamentali compatibili:
piazzole per tende, fabbricato servizi relativo all'attività di campeggio, bungalows (ai sensi della vigente legislazione regionale)
- b) destinazioni compatibili con riserva:
permanenza temporanea di roulotte e campers, attrezzature per attività ricreative e sportive, ricovero di mezzi e animali, attrezzature agrituristiche
- c) destinazioni in contrasto:
deposito di roulotte, campers, tende, al di fuori del periodo di apertura effettiva del campeggio.

4.3.2. PARAMETRI DI INTERVENTO

- a) Il ricavo delle piazzole deve comportare il minimo possibile di movimenti di terra; il ricavo dei terrazzi dovrà essere effettuato modellando il suolo esistente limitando il più possibile muri di sostegno i quali comunque dovranno essere in pietra
- b) la costruzione di bungalows terrà conto di una densità edilizia (lt) massima di 0.20 mc./mq. con H max = 3.00 ml.
- c) il fabbricato servizi comporterà una Sul massima di 100 mq.; H max = 3.00 ml.

- d) è obbligatoria la formazione di Piano Esecutivo convenzionato esteso all'area.

4.3.3. CARATTERI DEGLI INTERVENTI / FABBRICATI E AREE LIBERE

- a) I bungalows e gli altri fabbricati consentiti saranno disposti nelle parti più pianeggianti dell'area, seguendo l'andamento delle curve di livello. Il Comune potrà elaborare più precise disposizioni tipologiche, architettoniche, compositive in merito
- b) le aree libere saranno trattate con manto erboso e con la messa in opera di specie arborea autoctone finalizzate ad un miglior inserimento ambientale nel sito.

CAP 5

SERVIZI E USI PUBBLICI

5.1. NORME GENERALI

In tutte le aree per gli usi pubblici, soggetti attuatori delle previsioni sono gli enti pubblici competenti nonché gli enti di interesse pubblico operanti. E' tuttavia ammesso l'intervento di enti privati, associazioni, singoli privati a condizione che l'attività sia riconosciuta di pubblica utilità sancita da atti di impegno attraverso i quali sia determinata e regolamentata l'utilizzazione pubblica delle attrezzature.

Il Comune potrà inoltre disporre che l'area sia resa pubblica attraverso la concessione gratuita della stessa con l'istituzione di un diritto di superficie. La durata del diritto di superficie sarà da determinare con apposita convenzione che preveda le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività. Allo scadere del diritto di superficie, l'immobile, i manufatti, le attrezzature sono cedute al Comune.

La modifica di destinazione specifica per le aree soggette a usi pubblici non costituisce variante al PRG quando l'operatore che interviene è il Comune o gli enti di interesse pubblico; in merito si applicano le procedure di cui all'art. 1, 4° comma, della L. 1/78 e le disposizioni di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 come modificato ed integrato della L.R. 41/97.

5.2 AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

5.2.1. AREE PER GLI STANDARDS URBANISTICI NEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- a) Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, medie, attrezzature collaterali relative).
L'edificabilità di tali aree non è disciplinata da prescrizioni planovolumetriche; per esse si rimanda alle prescrizioni funzionali o/e tipologiche in materia;
- b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).

Il rapporto di copertura (Rc) non potrà eccedere il 50% della superficie di intervento; l'altezza massima (H) non potrà superare ml. 7.50., fatto salvo casi specifici di ampliamenti di attrezzature esistenti di maggiore altezza; la distanza dai confini minima (dc) è pari a ml. 5.00, fatto salvo aree all'interno degli ambiti AA ed AB per il quale si applicano le norme del Codice Civile;

- c) aree a parco, per il gioco, per lo sport si rimanda al punto precedente per quanto riguarda gli immobili di corredo;
- d) aree per parcheggi pubblici:
oltre ai parcheggi di superficie, tali aree possono anche essere impiegate per l'esecuzione di autorimesse di uso individuale, purchè regolate dalle stesse condizioni di cui all'art. 5.1. precedente;
l'attuazione di autorimesse di uso individuale non deve pregiudicare la possibilità di realizzare il parcheggio pubblico (ad es. i primi interrati, i secondi sulla copertura piana soprastante).

5.2.2. AREE PER STANDARDS URBANISTICI NEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, DIREZIONALI, COMMERCIALI

- a) Nelle aree di completamento degli insediamenti produttivi il 10% della superficie territoriale deve essere adibita ad aree per parcheggi e verde.
- b) Nelle aree degli impianti produttivi esistenti, per ogni ampliamento si richiede il rispetto dello standard di cui sopra; in questo caso il rapporto percentuale va riferito alla superficie fondiaria (Sf) minima che in base al rapporto di copertura massimo previsto, è teoricamente asservita all'intervento di ampliamento; la superficie a standard minima è comunque pari a 20 mq.
- c) Nelle aree con destinazione ricettive ed alberghiere deve essere riservato a parcheggi (almeno il 50%) e a verde un'area pari al 100% della superficie linda (Sul) destinata a tali attività; tale standard si riduce all'80% nell'ambito delle aree AA ed AB.
- d) Nel caso di attività terziarie e commerciali di piccola dimensione, stabilito su conforme parere dell' U.T. comunale, l'impossibilità materiale e la non opportunità di localizzare aree per gli standards di cui al presente articolo, sul lotto ove insiste l'immobile d'intervento, gli stessi potranno anche essere localizzati in altre aree vincolate a standards, monetizzando il costo di acquisizione nonché il costo di costruzione delle

attrezzature che dovrà sostenere la Pubblica Amministrazione per una corrispondente quantità d'area.

In ogni caso per le aree a standards urbanistici valgono i seguenti principi generali :

- è facoltà del Comune consentire che le aree rimangano in proprietà del concessionario nel qual caso saranno soggette ad uso pubblico, tale condizione deve essere sancita da atto di impegno unilaterale trascritto e registrato a cura e spese del concessionario;
- nel caso di uso pubblico le attrezzature dovranno essere realizzate e gestite dal concessionario e rese disponibili prima della presentazione della richiesta di agibilità – abitabilità; i parcheggi dovranno essere eseguiti con pavimentazione stabile (autobloccanti, pietra) e dotati di piantumazione (un albero a rapida crescita ogni due stalli); le aree verdi dotate di piantumazione con specie concordata con il Comune;
- quanto al disegno delle aree a standards esso va concordato con il comune in base al principio dell'utilità pubblica della collocazione e della continuità e omogeneità con realizzazioni precedenti;
- i parcheggi a lato di strade provinciali dovranno immettersi sulla infrastruttura solo in punti determinati, concordati con il Comune e con gli Enti interessati.

5.3. AREE PER IMPIANTI URBANI

Si tratta di aree destinabili o destinate ad impianti cimiteriali, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici (ENEL, TELECOM, ecc.) e società.

5.4. AREE PER LA VIABILITÀ'

- a) In applicazione del D.P.R. n. 147 del 26.04.1993 si fa riferimento alla delimitazione dei "centri abitati" cui all'art. 4 del D.L.G.S. 285/92, già deliberato dal Comune.
- b) Nello stesso elaborato sono classificate le strade presenti nel territorio comunale; in relazione all'art.2 del medesimo D.L.G.S. 285/92 esse corrispondono ad un unico tipo di strada:
Strada di tipo F – strada locale.

- c) Fuori dai “centri abitati” di cui al primo comma la distanza dal confine stradale (Ds), da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, negli ampliamenti fronteggianti strade è pari a ml.20.

Negli stessi ambiti per i muri di cinta, per i quali si rimanda all'art. 2.16., si applica la distanza minima di ml. 3.00 dal confine stradale.

In ogni caso gli accessi carrai dovranno essere mantenuti a 5 ml. dal confine stradale.

- d) All' interno dei centri abitati di cui al primo comma, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti strade sono così determinate:

- Insediamenti di carattere Ambientale Documentario e assimilati:

valgono gli arretramenti e gli allineamenti esistenti al contorno; i nuovi interventi faranno riferimento a questi applicando il principio che fa' testo la costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo eccezioni che saranno valutate dalla C.E., al fine di garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva e il mantenimento di cartteri formali. Circa la qualità dei manufatti si rimanda all'art. 3.1 fatto salvo casi particolari di specifica opportunità decisi dal Sindaco sentita la C.I.E.

- Aree residenziali recenti e di completamento di nuovo impianto, aree produttive , ricettive recinzioni:

arretramento di ml. 1.50 dal confine stradale se trattasi di strade comunali esistenti o previste; arretramento di ml. 1.50 dal confine di strade provinciali.

- Accessi carrai:

arretramento disposto in modo tale che tra confine strada e cancello sia incluso uno spazio di sosta avente le misure minime di ml. 5.00 x 2.50 disposto di norma ortogonalmente alla strada, fatto salvo diverse disposizioni in rapporto a particolari condizioni del sito.

- Accesso pedonale:

congegnato in modo tale che dal filo di recinzione non sporga alcunchè, compresi sporti di gronda di eventuali pensiline.

- Edificazione:

arretramento minimo di ml. 6.00 fatto salvo altre diverse disposizioni specifiche altrimenti riportate nell'articolato.

- Casi particolari:

nel caso di lotti interclusi fra altri già dotati di recinzioni è ammesso riferirsi a quelle esistenti; vale invece l'arretramento disposto per l'accesso carraio e per l'edificazione.

e) Aree agricole (entro i “centri abitati”):

- **Recinzioni:**
dal confine stradale di strade comunali e provinciali ml. 3.00.
- **Accessi carrai o pedonali :**
arretramento disposto in modo tale che tra confine strada e cancello sia incluso uno spazio di sosta avente le misure minime di ml. 5.00 x 2.50.
- **Edificazione:**
ml. 20.00 da strade comunali e provinciali

f) Pavimentazioni stradali

Nelle aree agricole ed extraurbane private non è consentita l'esecuzione di pavimentazioni bituminose fatto salvo che servano al raggiungimento di un fabbricato classificato in “Aree Residenziali recenti”.

CAP. 6

AREE AGRICOLE ED EXTRAURBANE

6.1. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO PER INDIRIZZI CULTURALI

a) Il piano riconosce i seguenti indirizzi culturali con i relativi indici di edificabilità per le abitazioni rurali:

a1 - seminativi, prati permanenti, aree interstiziali dei tessuti urbani If = 0.02 mc. / mq.

- colture legnose specializzate "

- terreni a colture orticole e floricolte "

a2 - boschi If = 0.001 mc./ mq.
(in misura non superiore a 5 Ha per azienda).

a3 - terreni a pascolo (alpeggi con If = 0.001 mc./mq.)

In ogni caso le abitazioni rurali non potranno superare il limite massimo di 500 mc.

b) Gli elaborati grafici di Piano evidenziano la distinzione fra le seguenti classi principali:

E1: Aree agricole di salvaguardia

E2: Aree agricole

E3: Boschi

E4: Pascoli

Nelle classi E1 ed E2 sono inclusi gli indirizzi culturali di cui alla lettera a1 precedente.

A scopo semplicemente illustrativo sono segnalati con le lettere IA, gli impianti agricoli esistenti normati comunque dall'insieme degli articoli che seguono.

c) La distinzione fra le quattro classi deve essere considerata di massima; essa potrà essere oggetto di puntuale verifica all'atto delle richieste di concessione; nel caso lo stato di fatto differisse da quanto rappresentato il relativo riconoscimento deve essere effettuato tramite perizia asseverata sottoposta ai controlli dell'Ufficio Tecnico Comunale.

6.2. ABITAZIONI RURALI

Le abitazioni rurali potranno essere costruite unicamente in ambiti non boscati e prive di vincoli paesaggistici (area E1).

- a) Le condizioni di edificabilità riferite al lotto sono:
 - Rc = rapporto di copertura massima = 30%
 - H = altezza = 6.50 ml.
 - Dc = distanza minima dai confini = 5.00 ml. o distanze inferiori previo convenzionamento fra le parti confinanti.
- b) Le recinzioni potranno interessare un ambito non superiore a 15 volte la superficie coperta del fabbricato; esse potranno essere costituite da staccionata o rete metallica su paletti metallici e con associazione di siepe sempreverde. I muri di sostegno potranno essere unicamente in pietra.
- c) Per le distanze da strade ecc. si rimanda all'art. 5.4.
- d) Circa il carattere delle costruzioni si farà riferimento al CAP. 9.
- e) Le abitazioni rurali non dovranno eccedere i 700 mc. per ogni azienda.
- f) Le concessioni per le abitazioni rurali sono rilasciabili unicamente a:
 - soggetti imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 Maggio 1975 n° 153, 10 Maggio 1976 n° 352 e delle leggi regionali 12 Maggio 1975 n° 27 e 23 Agosto n° 18
 - proprietari dei fondi e chi abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui al punto precedente e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo
 - imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell' art. 2 della L.R. 12 Ottobre 1978 n° 63 e della lett. m) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.
- g) Il rilascio delle concessioni di cui sopra, è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell' avente diritto che preveda:
 - 1) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
 - 2) le classi di coltura in atto ed in progetto da comprendersi in una planimetria catastale del territorio comunale o di territori con termini utilizzati per il raggiungimento del plafond volumetrico; le aree, la cui cubatura è stata

- utilizzata, non potranno più essere utilizzate per scopi edificatori;
- 3) il vincolo di trasferimento di cubatura;
- 4) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti oltre a quelle riportate nell' art. 69 della L.R. 56/77;
- l'atto è trascritto sui registri della proprietà immobiliare a cura ed a spese del concessionario.
- h) Le aree extracomunali che possono utilizzarsi ai fini della formulazione del plafond volumetrico sono unicamente quelle site nei comuni direttamente confinanti.
- i) Le residenze rurali esistenti, purchè di soggetti di cui al 2° comma del presente articolo, quando esuberanti i massimi volumetrici in rapporto alla superficie aziendale, possono comunque essere oggetto "una tantum" di un ampliamento della SI del 30%.
- j) Per tutto quanto non contemplato nel presente articolo fa riferimento all'art. 25 della L.R. 56/77.
- k) I fabbricati rurali dovranno presentare i caratteri esposti all'art. 3.4 per gli edifici residenziali in aree di completamento.

6.3. FABBRICATI AGRICOLI

- a) I fabbricati agricoli si distinguono in:
- stalle
 - depositi di materiali e derrate
 - serre
 - tunnel
 - edifici per lavorazione dei prodotti agricoli (questi ultimi ammessi solo se collegati ad attività agricole in atto nel Comune).
- b) Le relative concessioni sono rilasciate:
- 1) ai soggetti di cui al precedente 6.2.f
 - 2) ai soggetti che pur non essendo imprenditori agricoli a titolo principale, svolgono notoriamente (accertato dal

comune e dichiarato attraverso Atto Notorio) sia a part-time, sia in quanto ritirati dal lavoro, attività agricole; è consentita la costruzione, ristrutturazione, ampliamento di un fabbricato agricolo, con le destinazioni di cui al punto a) per una SI di 70 mq.(nuova o aggiuntiva).

- c) Sul territorio comunale non sono ammesse porcilaie
- d) Nella costruzione di stalle e attrezzature connesse dovranno essere osservate le seguenti norme:
 - le concimaie, i pozzi neri, debbono distare almeno ml. 25 da ogni abitazione e ml. 5 dai confini esterni di proprietà;
 - nuove stalle non possono essere costruite o ricavate a meno di ml. 50 dal limite delle aree urbane.
 - le condizioni di edificabilità sul lotto sono le seguenti:

$Rc = \text{rapporto di copertura massima} = 30\%$

$H = \text{altezza massima} = 7.50$
 ml. fatto salvo
 esistenti
 allineamenti cui
 uniformarsi.

- e) Nel territorio agricolo non è ammessa la utilizzazione di prefabbricati normalmente utilizzati per la costruzione di fabbricati industriali; il fabbricato agricolo dovrà presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente agrario; si indicano tipi edilizi con tetti a 2 falde, in cotto, con pareti in muratura, mattoni a vista, ecc.; comunque il riferimento ai caratteri, ai modi, ai materiali dei tipi edilizi reali presenti nel territorio, costituisce un elemento vincolante per i progetti dei nuovi fabbricati e ovviamente delle ristrutturazioni – ampliamenti.
- f) Per tutti i fabbricati agricoli di cui al presente articolo, il rilascio della concessione è subordinato al mantenimento della destinazione; la destinazione è sancita da atto di impegno trascritto.

6.4. AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI ALL'INTERNO DELL'AREA URBANA

- a) Le aziende agricole esistenti all'interno o fuori dell'area urbana e segnalate con la sigla IA possono essere oggetto di interventi di ampliamento secondo i rapporti di cui al punto d) con vincolo di adeguare materiali, finiture, forme alle disposizioni al punto e) prec. e alle aggiuntive disposizioni impartite dalla C.E.

6.5. FABBRICATI IN TERRITORIO AGRICOLO PER SCOPI ACCESSORI

- a) Per ciascun nucleo familiare è ammessa nel territorio agricolo, esclusi boschi e aree E1, la formazione di un fabbricato per scopi accessori, da adibire esclusivamente a deposito di attrezzi agricoli della superficie massima di mq.25.
- b) La esecuzione di tali fabbricati è ammessa con prescrizione di rimuovere qualsiasi installazione provvisoria o baracca o tettoia.
- c) Il tipo edilizio ammesso nelle aree agricole è contenuto nella scheda 6 allegata.

6.6. FABBRICATI RESIDENZIALI SPARSI NEL TERRITORIO AGRICOLO E NEI BOSCHI

6.6.1. DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente articolo riguarda i fabbricati residenziali e relative aree pertinenziali presenti nel territorio agricolo e nei boschi, ancorchè non segnalati in cartografia, ma esistenti e iscritti a catasto, alla data di adozione del presente PRG. Non riguarda i fabbricati già rurali recuperati all'uso residenziale secondo le previsioni dei PRG operanti a partire dall'entrata in vigore della L.R. 56/77.

6.6.2. FABBRICATI – INTERVENTI

- a) Tutti i fabbricati possono essere oggetto di RE di tipo B o di A&S con un incremento di Sul. di 25 mq.; è consentita la

- chiusura di portici e logge con gli stessi criteri già previsti per le aree BB.
- b) Ogni intervento deve comportare la eliminazione di elementi e finiture atipiche, da individuare anche con il concorso della C.E.

6.6.3. AREE ESTERNE

- a) Gli interventi edilizi debbono comportare il riassetto ambientale delle aree di pertinenza dei fabbricati, quando esse presentino, aspetti di contrasto con il contesto circostante, rimuovendo o mitigando baracche, manufatti; completando e rifinendo manufatti compatibili incompleti.
- b) E' consentita la recinzione, unicamente con rete metallica, paletti in ferro, siepe, staccionata in legno di un'area non superiore a 15 volte la superficie coperta del fabbricato. Le preesistenti recinzioni vanno uniformate a questa norma, subordinatamente alla esecuzione degli interventi di ampliamento. La delimitazione della maggior porzione già recintata può essere sostituita da siepe con o senza paletti di sostegno e fili.

6.7. NORME PER IL RECUPERO DEI FABBRICATI RURALI NON PIU' UTILIZZATI PER SCOPI AGRICOLI

6.7.1. DISPOSIZIONI GENERALI

I fabbricati esistenti in territorio agricolo, non più utilizzati per scopi agricoli, sono assoggettati alla seguente normativa specifica:

- a) fabbricati in ambiti in cui non sussistano condizioni di pericolosità geologica (classe di idoneità I° di cui all'art. 7.1.1. seguente) possono essere oggetto di interventi di modifica di destinazione d'uso per scopi residenziali di agriturismo o turismo verde secondo le disposizioni di cui ai punti 6.7.2. e 6.7.3. che seguono;
- b) fabbricati in ambiti caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità (classe di idoneità II° di cui all'art. 7.1.2. seguente); la possibilità di modifica di destinazione come per la lettera a) è subordinata ad un supplemento di indagine di carattere idrogeologico e geologico tecnico, da eseguirsi da parte del privato, per i cui contenuti si rimanda

all'art. 7.1.3. successivo; indi si applicano le disposizioni di cui ai punti 6.7.2. e 6.7.3. seguenti;

- c) fabbricati in ambiti caratterizzati da condizioni di pericolosità geologica (classe di idoneità III° di cui all'art. 7.1.3. seguente); la possibilità di intervento di recupero è strettamente correlata alle condizioni preliminari e alle disposizioni riportate nell'articolo citato;
- d) i fabbricati rurali per i quali sono consentite modifiche di destinazione d'uso debbono avere una superficie netta esistente pari ad almeno mq. 28, escludendo dal computo superfici costituite da sottotetti, graticciate, ecc.; non dovranno inoltre richiedere l'apertura di strade di accesso veicolare, fatto salvo quanto specificato al successivo art. 6.7.3. e dovranno presentare caratteristiche tali da rendere individuabile con certezza il volume preesistente.

6.7.2. FABBRICATI/INTERVENTI

- a) Il principio generale da seguire nell'ambito degli interventi di recupero è che essi sostanzialmente non alterino il sito inteso quale unità fra luogo e fabbricato.
- b) Ciascun fabbricato potrà essere ampliato preferibilmente per integrare i fabbricati di elementari servizi igienici per una superficie massima di Sul. Pari a mq. 15.00.
- c) I soli fabbricati contraddistinti potranno disporre di un maggior incremento di Sul. pari al 50% della Sul esistente.
- d) Negli interventi si applicano le norme del Codice Civile e quanto previsto dall'art. 2.1 per i fabbricati nelle aree residenziali recenti.
- e) L'ampliamento dovrà essere eseguito unicamente sui prospetti secondari del fabbricato ovvero nelle parti a monte.
- f) È consentita la sopraelevazione del tetto per ml. 1.00 massimi (colmo e gronda) se motivata da esigenze di adeguamento delle altezze interne; l'incremento di altezza finalizzato a tale scopo non determina convenzionalmente aumento di volume.
- g) Il progetto di recupero (classificato come di tipo RE2) dovrà inoltre comportare:
 - mantenimento di tutti gli elementi costruttivi esistenti: murature in pietra, assiti di tamponamento, grigliati in mattoni, spalle, voltini ecc., copertura in pietra se esistente;

- ogni aggiunta sia planimetrica (ampliamento) sia di sopraelevazione deve essere eseguita unicamente secondo la tecnologia e le finiture del fabbricato principale;
- infissi in legno, mordenzati con tinta scura con ante in legno;
- in via generale le aperture sopra la linea di gronda dovranno essere mascherate da assiti fissi secondo l'uso tradizionale;
- sporti di gronda in legno non eccedenti cm. 40; fatto salvo nel tipo con ballatoio, una misura maggiore onde coprire questo;
- muratura aggiuntiva unicamente in pietra quando il fabbricato sia in pietra; ad intonaco rustico quando il fabbricato è intonacato; gli intonaci dovranno sempre essere tinteggiati con colori scuri;
- le modifiche già adottate in epoche antecedenti, quando ritenute incompatibili dalla C.E., dovranno essere mitigate con riferimento a quanto sopra;
- per tutto quanto si fa riferimento alle Allegate schede 9 e 10.

6.7.3. AREE DI PERTINENZA / INTERVENTI

- Le aree pertinenti e circostanti i fabbricati rurali debbono essere mantenute allo stato di natura; appena diradando il bosco nel raggio di 15-20 ml., circa dal rustico oggetto di intervento.
- E' consentito recingere con paletti di castagno e fili metallici (h max ml. 1.20) al più con associazione di siepe sempreverde, un'area non superiore a 20 volte la superficie coperta del fabbricato.
- Per l'accesso al fabbricato vi è in generale il divieto di ricavare nuove strade per l'accesso veicolare ad eccezione di piste sterrate di larghezza massima pari a ml.2.50, purchè in estensione da strade preesistenti per lunghezze di percorso inferiore a ml. 50, con pendenza non superiore al 10% e con richiesta di autorizzazione accompagnata da relazione geologico-tecnica comprovante la possibilità di realizzazione della pista, tenuto conto della zonizzazione geologica allegata al Piano.
- Le acque nere saranno depurate tramite fossa IMHOFF (o equivalenti) con subirrigazione; la lunghezza di quest'ultima sarà stabilita dall'A.S.L.

6.7.4. RIMANDI

In queste aree si applicano le Norme sulla distanza tra i fabbricati contenute nella definizione di D di cui all'art.2.1., assimilando tali aree a quelle residenziali Esistenti.

CAP. 7

VINCOLI GEOLOGICI

Norme redatte dal Dott. Francesco D'Elia

CARTA DELLA ZONIZZAZIONE E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA – NORMATIVA GEOLOGICO-TECNICA

In ottemperanza a quanto prescritto dalla Circolare del P.G.R. dell'08.05.1996 n° 7/LAP, il territorio comunale è stato suddiviso in tre classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, a ciascuna delle quali corrisponde un'area specificamente vincolata. Il presente capitolo riporta la normativa geologico-tecnica alla quale deve essere assoggettato qualunque intervento urbanistico o edilizio, previsto nell'ambito del territorio comunale, in ragione dell'appartenenza ad una delle diverse classi di idoneità urbanistica.

Vengono, inoltre, fissate le norme che definiscono e regolano le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle risorse idropotabili.

Alla fine di questo capitolo verranno elencate, infine, le prescrizioni di carattere generale, valide per l'intero territorio comunale, indipendentemente dalla classe di appartenenza.

A seguito delle Osservazioni formulate dalla Direzione Regionale dei Servizi Tecnici di Prevenzione ed in particolare quella riguardante la non perfetta corrispondenza della delimitazione delle Classi di idoneità urbanistica tra la "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico" in scala 1 : 5000 e la "carta della zonizzazione e dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico" in scala 1 : 2000, in questa fase è stata eliminata tale discrasia, riportando correttamente la delimitazione delle Classi di idoneità urbanistica in entrambi gli elaborati cartografici.

Inoltre, tutti gli edifici riportati nei suddetti elaborati ("carta di sintesi della pericolosità ..." in scala 1 : 5000 e "carta della zonizzazione e dell'idoneità geologica ..." in scala 1 : 2000) sono stati ascritti alla medesima classe di idoneità, affinchè ciascun fabbricato sia assoggettato alla stessa normativa geologico-tecnica.

7.1 IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

7.1.1 CLASSE DI IDONEITA' I

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la classe I riguarda *“Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alla scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988”*.

Per le aree appartenenti a questa classe non sono stati messi in rilievo elementi di pericolosità geomorfologica od idrologica e non si prevedono limitazioni di carattere geoambientale per cui, nel rispetto ed in ottemperanza del D.M. 11 marzo 1988, sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione urbanistica tipo MO, MS, RC, RE, DS, DR, AS, MD, Nca, IC¹.

7.1.2. CLASSE DI IDONEITA' II

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la classe II riguarda *“Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante”*.

Per le aree ascritte alla Classe II si rende, quindi, necessario un approfondimento d'indagine di carattere idrogeologico o geologico-tecnico, sviluppato secondo le direttive del D.M. 11 marzo 1988 e mirato all'individuazione, alla progettazione ed alla realizzazione degli interventi tecnici necessari ad annullare la situazione di moderata pericolosità geomorfologica e a superare le limitazioni di carattere urbanistico.

La procedura sarà articolata nel modo seguente:

- I. Prima del rilascio della Concessione edilizia per nuove costruzioni, il richiedente dovrà produrre dichiarazioni nelle quali professionisti abilitati in materia, a seguito di indagini geognostiche, geotecniche ed idrogeologiche, certifichino, in relazione alla natura del terreno

¹ MO: manutenzione ordinaria; MS: manutenzione straordinaria; RC: restauro e risanamento conservativo; RE: ristrutturazione edilizia; Ds: demolizione senza ricostruzione; Dr: demolizione con ricostruzione; AS: ampliamenti e sopraelevazioni; MD: modifica di destinazione d'uso; Nca: nuova costruzione fabbricati accessori; IC: interventi di completamento; occorre, in ogni caso, verificare che gli interventi elencati siano singolarmente consentiti nelle specifiche aree di Piano

interessato dalla costruzione e con riferimento al progetto delle strutture relative all'edificio ed alla sistemazione del terreno, il rigoroso rispetto delle condizioni di sicurezza.

II. Tale indagine, composta da una parte analitica e da una sintetica, dovrà includere un rilievo geologico-geomorfologico di campagna a scala operativa (1:1.000 o 1:500) e una relazione in cui si definiscano:

- a) le caratteristiche litologiche delle formazioni geologiche affioranti e la loro tendenza evolutiva dal punto di vista geologico-tecnico;
- b) la giacitura dei limiti formazionali, delle superfici di strato o di foliazione e delle superfici di discontinuità e le condizioni di equilibrio degli ammassi rocciosi in relazione agli interventi previsti;
- b) la valutazione qualitativa e quantitativa delle coperture dei materiali incoerenti o pseudocoerenti in piano ed in pendio e la stima delle loro condizioni di equilibrio;
- d) le caratteristiche idrogeologiche con individuazione di eventuali falde, definizione del grado di permeabilità delle singole formazioni, localizzazione delle vie d'infiltrazione, definizione del reticolo idrografico superficiale ed, infine, valutazione delle portate di massima piena (tempi di ritorno di 100 e/o 200 anni) nel caso in cui l'intervento sia prossimo ad un corso d'acqua;
- e) indicazioni sulle interazioni tra le opere da realizzarsi e quanto già esistente nelle aree circonvicine;
- f) elaborati grafici e dati di calcolo relativi ai punti di cui sopra. A tal fine il Tecnico predisporrà le indagini che riterrà più opportune per l'elaborazione delle soluzioni progettuali.

III. Il committente titolare della Concessione, i professionisti incaricati degli accertamenti geognostici e geotecnici, il progettista delle strutture relative al manufatto, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate dalla Concessione Edilizia.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica tipo MO, MS, RC, RE, DS, DR, AS, MD, Nca, IC, sono ammissibili, ma condizionati al rispetto delle norme tecniche indicate in questo paragrafo e definite attraverso l'approfondimento puntuale dell'indagine geologica.

Nel dettaglio l'indagine geologica di approfondimento deve avere le seguenti finalità:

- Aree a bassa acclività e/o terrazzate: accertare la necessità di una verifica di stabilità locale, a seguito degli intagli nella copertura, il cui metodo di studio dovrà essere scelto tenendo conto della posizione e della forma delle possibili superfici di scivolamento, dell'assetto strutturale e delle caratteristiche geotecniche del terreno.
- Aree poste in prossimità di orli di terrazzi potenzialmente soggette a dissesti legati alla dinamica gravitativa o fluvio-torrentizia per fenomeni di erosione al piede, verificare la necessità di realizzare opere di contenimento per arrestare l'evoluzione morfologica e/o l'erosione al piede.

7.1.3. CLASSE DI IDONEITA' III

Tutte le aree soggette a dissesti di varia natura inserite nelle classi IIIb1 e IIIb2 dovranno essere considerate inedificabili sino alla realizzazione degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti. Non dovranno inoltre essere consentiti in detti ambiti aumenti del carico urbanistico in assenza degli interventi di sistemazione.

Al fine di individuare dal punto di vista cronologico gli interventi necessari per messa in sicurezza delle aree ricadenti nelle classi IIIb1 e IIIb2, sarà compito dell'Amministrazione Comunale predisporre un cronoprogramma degli interventi di sistemazione che individui chiaramente le fasi temporali degli stessi e le conseguenti implicazioni a livello urbanistico.

Qualora le aree interessate da nuova costruzione ricadano in parte in ambiti ritenuti inedificabili nelle carte di sintesi (cfr. per una più agevole lettura delle classi di idoneità si farà prioritariamente riferimento alle tavole di maggior dettaglio) si ribadisce che i nuovi interventi edilizi di tipo residenziale dovranno essere realizzati solamente nelle zone ritenute edificabili nelle citate carte di sintesi (classi I e II), considerando ai soli fini degli indici di densità fondiaria le porzioni eventualmente ricadenti in classi di idoneità più problematiche (IIIa e IIIb).

Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la classe III riguarda *“Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente”*.

La classe di idoneità III (entro la quale, in generale, è consentita la sola realizzazione di opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 L.R. 56/77), in funzione dell'uso attuale del territorio e del grado di pericolosità

riscontrato (da medio-basso ad elevato), viene ulteriormente suddivisa nelle sottoclassi IIIa, IIIb e IIIc, così definite dalla Circ. P.G.R. 7/LAP:

Sottoclasse IIIa: “*Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es., ai parchi fluviali) vale quanto già indicato all’art. 31 della L.R. 56/77*”.

Sottoclasse IIIb: “*Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali ad esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all’art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell’attuazione degli interventi di riassetto e dell’avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di protezione civile dovranno essere reciprocamente coerenti*”.

In funzione del grado di pericolosità geomorfologica della porzione di territorio analizzata, dell’effettiva possibilità di eliminare o ridurre il rischio e del livello di efficacia delle opere di attenuazione del rischio presenti, nel territorio di Madonna del Sasso sono state introdotte due ulteriori sottoclassi della sottoclasse IIIb (IIIb₁ e IIIb₂, caratterizzate da un grado di rischio decrescente) entro le quali sono ammissibili interventi differenziati, così schematizzabili:

| SOTTOCLASSE DI IDONEITA' URBANISTICA | GRADO DI RISCHIO GEOMORFOLOGICO | INTERVENTI URBANISTICI CONSENTITI ALLO STATO | POSSIBILITA' DI ELIMINARE O RIDURRE IL RISCHIO | INTERVENTI URBANISTICI CONSENTITI A SEGUITO |
|--------------------------------------|---------------------------------|--|--|---|
|--------------------------------------|---------------------------------|--|--|---|

| A | | ATTUALE | | ELIMINAZIONE O RIDUZIONE RISCHIO |
|-------|---------------|---|--|---|
| IIIb1 | Medio – alto | MO,MS,RC,RE, DS,AS,Nca (senza aumento di carico urbanistico) | Attraverso interventi di riassetto globale o locale | MO,MS,RC,RE,DS, DR,AS,MD,Nca (con eventuale aumento di carico urbanistico) |
| IIIb2 | Medio – basso | MO,MS,RC,RE, MD,DS,DR,AS,Nca (con aumento di carico urbanistico) | Attraverso interventi di riassetto locale e/o rispetto di norme tecniche | MO,MS,RC,RE,DS, DR,AS,MD,Nca,IC |

Sottoclasse IIIc: *“Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un’ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9 luglio 1908, n. 445. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo”.*

Nel territorio comunale in esame non sono presenti aree appartenenti a questa sottoclasse.

7.1.3.1 Sottoclasse di idoneità IIIa

Riguarda aree, inedificate, in cui siano stati evidenziati elementi di pericolosità geomorfologica tali da renderle inidonee all'utilizzazione urbanistica; in tali zone sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- ✓ opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti il regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);
- ✓ opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
- ✓ interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;
- ✓ attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 69/78;
- ✓ strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco.

Tali opere dovranno essere progettate nella scrupolosa osservanza di quanto stabilito dal D.M. 11.03.1988 e prevedere

tutti gli accorgimenti tecnico-operativi atti a minimizzare la vulnerabilità e la pericolosità geomorfologica nell'area di intervento.

Per quanto attiene eventuali aree, caratterizzate da acclività moderata, aventi un particolare interesse ai fini agricoli, zootecnici ed agro-silvo-pastorali, un'eventuale utilizzazione urbanistica, per gli scopi di cui sopra, dovrà essere preceduta da uno studio di grande dettaglio, che:

- ✓ approfondisca l'analisi del territorio, evidenziandone la tendenza al dissesto;
- ✓ valuti la possibilità e l'opportunità degli interventi;
- ✓ definisca una tipologia d'intervento, compatibile con le caratteristiche del territorio;
- ✓ verifichi la stabilità dell'insieme opere-versante;
- ✓ indichi le modalità costruttive.

Nell'ambito del territorio in questione ricadono in sottoclasse IIIA:

- la stragrande maggioranza del comprensorio montano, caratterizzato da versanti acclivi, con roccia affiorante e/o subaffiorante, generalmente coperto da bosco rado;
- le scarpate ad elevata acclività di raccordo tra la sommità dei terrazzi glaciali ed il fondovalle dei principali corsi d'acqua (Rii Plesina, Barbuglione, Moier, Barchetto, ecc.);
- le vallecole a fondo concavo in cui il deflusso delle acque avviene con difficoltà, dando origine a zone di saturazione ed acquitrinose.

7.1.3.2 Sottoclasse *idoneità IIIB₁*

Si tratta di aree caratterizzate da medio-alto grado di pericolosità geomorfologica e da rischio medio-alto in funzione dell'uso attuale del territorio (aree edificate).

In totale mancanza o inadeguatezza di opere di attenuazione della pericolosità geomorfologica e senza la preventiva realizzazione di piani di riassetto territoriale, in tali aree, saranno comunque ammessi i seguenti interventi:

- ✓ manutenzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti che non aumentino il carico urbanistico (MO, MS, RC, RE, DS, AS, N_{CA});
- ✓ opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti il regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);

- ✓ opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
- ✓ interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;
- ✓ attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 69/78;
- ✓ strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco.

In tali condizioni l'Amministrazione Comunale deve, comunque, impegnarsi a programmare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei corsi d'acqua e di stabilizzazione dei versanti a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

La realizzazione di interventi di trasformazione dell'edificato esistente, che comportino l'aumento del carico urbanistico (RE, DR, AS e NCA) e/o di cambio di destinazione d'uso (MD) è vincolata all'attuazione di interventi globali o locali di riassetto territoriale la cui incidenza e le cui proporzioni possono esulare dalle potenzialità e competenze del singolo intervento; pertanto, l'esecuzione delle necessarie opere di salvaguardia delle aree edificate soggette a rischio, potrà essere di iniziativa pubblica o privata, eventualmente anche attraverso la costituzione di consorzi tra soggetti. La disposizione si applica anche alle strade di servizio, alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco di cui all'ultimo asterisco del precedente comma 2.

L'Amministrazione Comunale deve assumersi l'impegno e la responsabilità di sorvegliare sulla funzionalità delle opere di sistemazione eventualmente già esistenti e/o di quelle di nuova realizzazione, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua.

La progettazione degli interventi di riassetto territoriale dovrà essere preceduta da uno studio geologico di dettaglio mirato ad individuare le cause di dissesto e a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento dovrà essere esteso ad un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfico dominante.

La certificazione di idoneità di opere di difesa già esistenti potrà essere prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune oppure da un professionista esterno abilitato in materia.

Qualunque intervento da realizzare nell'ambito di questa sottoclassificazione dovrà essere progettato nella scrupolosa osservanza di quanto stabilito dal D.M. 11.03.1988 e prevedere tutti gli accorgimenti tecnico-operativi atti a minimizzare la vulnerabilità ed il rischio geomorfologico nell'area interessata.

Le aree appartenenti a questa sottoclasse dovranno essere inserite nel piano comunale per la protezione civile.

In particolare, nell'ambito del territorio in esame ricadono in sottoclasse IIIb₁:

- nel territorio limitrofo a Boleto:
- ✓ singoli fabbricati, o parti di essi, nel settore orientale dell'abitato, con il complesso del Santuario di Madonna del Sasso;
- ✓ alcuni fabbricati d'alpe quali: Alpe Fontanella, Alpe Boreina Sup., Alpe Moiaccio.

Per quanto attiene gli edifici rurali isolati che rientrino in questa sottoclasse, si possono rilasciare concessioni per l'esecuzione di ristrutturazioni finalizzate al recupero agro-silvo-pastorale ed alla residenza temporanea; qualora il progetto di recupero di fabbricati rurali ne preveda anche l'ampliamento e/o la trasformazione di destinazione d'uso, il rilascio della concessione per il singolo intervento dovrà essere preceduto da un'analisi geologico-tecnica, tesa a verificare la compatibilità tra previsione progettuale e le caratteristiche del sito e a proporre eventuali opere di sistemazione.

Riguardo eventuali aree residuali, comprese fra quelle edificate ed aventi un particolare interesse ai fini zootecnici ed agro-silvo-pastorali, l'opportunità di un'ulteriore utilizzazione urbanistica, per gli scopi di cui sopra, dovrà essere valutata ed eventualmente riconosciuta attraverso uno studio specifico, che:

- approfondisca l'analisi del territorio, evidenziando eventuali tendenze al dissesto;
- definisca una tipologia d'intervento, compatibile con le caratteristiche del territorio;
- verifichi la stabilità dell'insieme opere-versante;
- indichi le modalità costruttive.

7.1.3.3 Sottoclasse di idoneità IIIB₂

Si tratta di aree caratterizzate da medio-basso grado di pericolosità geomorfologica e da rischio medio-basso in funzione dell'uso attuale del territorio (aree edificate).

Nelle porzioni di territorio ricadenti in questa sottoclasse sono, in ogni caso, consentite trasformazioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti (MO, MS, RC, RE, DS, DR, AS) e realizzazione di fabbricati accessori (Nca).

E' inoltre ammessa la realizzazione di:

- ✓ opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti il regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di

- telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);
- ✓ opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
 - ✓ interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;
 - ✓ attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 69/78;
 - ✓ strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco.

Nell'ambito della sottoclasse IIIb₂, il cambio di destinazione d'uso (MD) e la realizzazione di interventi di completamento (IC) sono subordinati a:

- ✓ verifica delle condizioni di adeguatezza delle opere di difesa e di attenuazione del pericolo esistenti e, in caso di esito positivo, loro mantenimento; tale verifica potrà essere effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune oppure da professionista esterno abilitato in materia;
- ✓ esecuzione di piani di riassetto di carattere locale per l'adeguamento di opere di difesa esistenti, ma non efficaci o mirati all'introduzione di più opportuni interventi di mitigazione per risolvere le situazioni di dissesto in atto o potenziali;
- ✓ rispetto di norme tecniche specifiche da definire per ogni singolo intervento nella Relazione geologico-tecnica.

Indicazioni più precise riguardo le procedure da seguire e i tipi di intervento riferiti alle varie porzioni di territorio potranno essere fornite nella Relazione geologico-tecnica (art. 14, L.R. 56/77), inerente l'analisi di ciascun nuovo intervento previsto nel P.R.G..

Qualora fossero necessari interventi locali di riassetto territoriale, la progettazione dovrà essere preceduta da uno studio geologico di dettaglio mirato ad individuare le cause di dissesto e a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento di indagine dovrà essere esteso ad un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfico dominante e permetterà, inoltre, di definire le tipologie costruttive più opportune per gli interventi di nuova realizzazione.

Le aree appartenenti a questa sottoclasse dovranno essere inserite nel piano comunale per la protezione civile.

Sono state scritte a questa sottoclasse le seguenti porzioni di territorio:

- nel territorio limitrofo a Boleto:
- ✓ gruppi di edifici posti ai margini del centro abitato del capoluogo, nelle località Valè, Crot, Salarolo;
- in località Artò:
- ✓ una modesta porzione di territorio posta a Nord dell'abitato;
- in località Centonara:
- ✓ un modesto settore posto al margine settentrionale del centro abitato.

Inoltre numerosi gruppi di fabbricati d'alpe ricadono in questa sottoclasse, quali: Alpe Rusa, Lauger, Mangiarone, Pianale,

Givinella, Salvetti, Farauda, Soliva, dei Merli, Cambocciolo e C.na Bedoni.

Per la messa in sicurezza delle aree ricadenti nelle sottoclassi IIIB1 e IIIB2, l'Amministrazione Comunale di Madonna del Sasso si attiverà per far predisporre un apposito Cronoprogramma degli interventi di sistemazione, teso ad individuare le fasi temporali di esecuzione degli stessi e le conseguenti implicazioni a livello urbanistico.

7.2 FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Per quanto riguarda la definizione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (art. 29, L.R. n°56/77 e s.m.i.), a seguito delle Osservazioni formulate dalla Direzione Regionale dei Servizi Tecnici di Prevenzione, vengono fissati i seguenti valori, a partire dal limite dell'alveo attivo, tranne in corrispondenza di fabbricati già edificati:

- a) 30 metri dalla linea di sponda dell'alveo attivo per il T. Pellino;
- b) 20 metri dalla linea di sponda dell'alveo attivo degli altri corsi d'acqua minori;
- c) 20 metri dalla linea di sponda dell'alveo attivo per la tratta a cielo aperto del Rio Rì, defluente tra la località Valaa ed il settore meridionale dell'abitato di Boleto; la stessa ampiezza nella fascia di rispetto dovrà essere mantenuta anche nella successiva tratta tobinata del Rio Rì, in quanto data l'esigua estensione del bacino imbrifero sotteso dalla sezione d'imbocco della tratta intubata e considerata la morfologia dei luoghi (versanti asimmetrici, ma topograficamente più elevati rispetto al piano viario), la suddetta strada comunale, di sufficiente larghezza, costituisce di fatto la via di deflusso preferenziale per lo smaltimento delle portate di piena del corso d'acqua, in caso di intasamento e/o di ostruzione dell'imbocco della tratta intubata.

Le Osservazioni formulate dalla Direzione Regionale dei Servizi Tecnici di Prevenzione segnalano, altresì, che *“nella carta di zonizzazione e dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico non sono riportate tutte le fasce di rispetto dai corsi d'acqua tobinati che attraversano i centri abitati”*, ritenendo *“necessario riportare tali limiti nella citata carta la cui ampiezza, se superiore a quella prevista dal T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904 n° 523, dovrà essere sottoposta per l'approvazione al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente”*.

A tal proposito si precisa quanto segue: nei centri abitati del Comune di Madonna del Sasso non esistono corsi d'acqua intubati e/o tobinati oltre a quelli riportati nell'Elab. G12 “Carta della zonizzazione e dell'idoneità geologica all'utilizzazione

“urbanistica” in scala 1 : 2000 (Rio Ri); l’equivoco nasce dal fatto che nella “carta delle opere di difesa idraulica censite” in scala 1 : 5000, sono state riportate, per mera informazione, alcune tratte delle tominature stradali che raccolgono le acque di precipitazione meteorica intercettate dalle strade pavimentate, dai pluviali dei fabbricati e, talvolta, dalle cunette della S.P., tra gli abitati di Artò e Centonara.

L’aver riportato, pertanto, le suddette tominature nella carta delle opere idrauliche non può far considerare tali infrastrutture come “*corsi d’acqua tominati*”, in quanto sono alimentati esclusivamente dalle acque meteoriche e da quelle di scarico dei Lavatoi Com.li e dalle fontane pubbliche e come tali non debbono comportare l’introduzione di fasce di rispetto, né ai sensi del R.D. 25 luglio 1904 n° 523, né ai sensi di altre specifiche norme sui corsi d’acqua.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d’acqua, secondo quanto disposto dall’art.29 L.R. n°56/77, è vietata ogni nuova edificazione e le relative opere di urbanizzazione; sono consentite solo opere infrastrutturali (quali strade, piste, parcheggi, aree attrezzate, ecc.) la cui localizzazione non dovrà in alcun modo restringere e/o alterare le sezioni di deflusso dei corsi d’acqua.

Per quanto attiene le opere idrauliche, riportate nell’Elaborato G8 “carta delle opere di difesa idraulica censite”, giudicate, al momento dei sopralluoghi, poco efficienti, verrà redatto un preciso programma di interventi di manutenzione straordinaria, tesi ad eliminare gli inconvenienti riscontrati.

Le fasce di rispetto dei corsi d’acqua sono riportate graficamente nella *Carta della zonizzazione e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica, a scala 1:2.000*

Per quanto riguarda l’unico tratto di corso d’acqua tominato ricadente all’interno della perimetrazione dei centri abitati (Rio Ri), viene comunque imposta una fascia di rispetto pari a metri 10; entro tale fascia vige il divieto di qualunque edificazione (compresi i bassi fabbricati accessori come, ad esempio, autorimesse e tettoie al servizio di edifici esistenti).

Si stabilisce che ogni tipo di recinzione o muri di sostegno debbano essere arretrati dall’alveo attivo di almeno 5 metri, per consentire le normali operazioni ispettive e manutentive dei corsi d’acqua. Ogni caso diverso dovrà essere valutato singolarmente in funzione nuovo impatto ambientale del manufatto.

7.3 FASCE DI RISPETTO DELLE OPERE DI PRESA IDROPOTABILI

Nel territorio comunale si trovano alcune opere di presa di acque da destinare al consumo umano: quelle alimentanti l'acquedotto comunale di Madonna del Sasso, quelle alimentanti l'acquedotto del Consorzio Borgomanero - Gozzano ed Uniti, quelle alimentanti l'acquedotto comunale di Valduggia e di Pella; l'ubicazione delle suddette opere di presa è evidenziata negli elaborati *Carta Geoidrologica* (Elab. G6), *Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica* (Elab. G10), inoltre le sorgenti localizzate vicino agli Impianti Sportivi di Località Priora, alimentanti l'acquedotto comunale di madonna del Sasso, sono anche riportate nella *Carta della Zonizzazione e dell'Idoneità geologica all'Utilizzazione Urbanistica* (Elab. G12).

Per tutte le sorgenti sono state introdotte le aree di salvaguardia, aventi raggio pari a 200 mt., così come prescritto dal D.P.R. 236/88, tranne per quelle del Consorzio Borgomanero-Gozzano ed Uniti, per le quali è stata individuata una unica area di rispetto e di salvaguardia a comprendere tutte le numerose captazioni esistenti.

Per quanto concerne le sorgenti Comunali sottostanti il Campo Sportivo (S.Giulio), la loro zona di rispetto è stata formulata tenendo conto della natura idrogeologica delle captazioni. Essa ci indica che, trovandosi le sorgenti in sponda sinistra rispetto al Rio. Barbuglione, ed essendo l'acquifero di loro pertinenza quello costituito dai depositi fluvio-glaciali sovrastanti, la fascia da rispettare è costituita da un'area a forma di semicerchio con raggio di 200 metri, in orografica sinistra del corso d'acqua. Ciò perché l'incisione naturale, comportandosi da asse di drenaggio per i due versanti, impedisce che le opere di presa vengano alimentate dalle acque sotterranee provenienti dai settori in destra orografica.

7.4 NORME DI CARATTERE GENERALE

Le disposizioni qui di seguito riportate hanno validità per l'intero territorio comunale.

1a) Dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nella documentazione geologica a firma del dott. Geol. D'Elia Francesco, datata luglio 1999: in particolare tutte le aree soggette a dissesti di varia natura inserite nelle sottoclassi IIIB1 e IIIB2 dovranno essere considerate inedificabili sino alla realizzazione degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti.

1b) L'edificazione in aree potenzialmente coinvolgibili nella dinamica dei corsi d'acqua dovrà essere preceduta da verifiche idrauliche tese ad accertare il corretto dimensionamento delle sezioni idrauliche naturali ed artificiali localmente esistenti o, in alternativa, a fornire il corretto dimensionamento delle stesse che andranno adeguate prima della realizzazione degli interventi edilizi. E' vietata l'edificazione sopra i corsi d'acqua combinati.

1c) Nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti, la realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere preceduta dalla realizzazione di studi geologici di dettaglio comprensivi di verifiche di stabilità del versante e verifiche di rotolamento massi.

1d) Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii.

1e) Si raccomanda la scrupolosa osservanza del D.M. 11-03-1988 *"Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"*, ricordando che tali norme si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica.

2. A tutti i corsi d'acqua, stagionali o perenni, siano essi di proprietà pubblica o privata, devono essere applicate le seguenti disposizioni:

- ✓ nelle fasce di rispetto prescritte nel precedente art. 7.2 "Fasce di rispetto dei corsi d'acqua", le utilizzazioni consentite sono esclusivamente quelle previste dal 3° comma dell'art. 27 - L.R. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ in nessun caso è consentita la copertura dei corsi d'acqua mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione;
- ✓ le opere di attraversamento stradale sui corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non risulti in nessun caso inferiore rispetto alla larghezza dell'alveo "a rive piene", misurata a monte dell'opera, indipendentemente dai risultati di verifiche idrauliche condotte considerando le portate di massima piena. Tali verifiche dovranno sempre tenere conto della portata totale del corso d'acqua, comprensiva di portata liquida e trasporto solido. Gli attraversamenti dei corsi d'acqua non dovranno avere larghezza superiore a quella dell'opera viaria;
- ✓ sono vietate opere che comportino variazioni nel corso o nel deflusso delle acque, restringimenti di sezioni e quant'altro possa comportare instabilità delle scarpate e delle sponde;

- ✓ in nessun caso è ammessa l'occlusione, anche parziale, dei corsi d'acqua (comprese le zone di testata) tramite riporti vari.

3. Le opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque mireranno a:

- ✓ garantire sezioni di deflusso regolari e tali da consentire lo smaltimento di portate di massima piena, calcolate sulla base di eventi meteorici critici, con tempi di ritorno di 200 anni per il T. Pellino e per i Rii Plesina, Barbuglione, Lauger, Sculera, Sciotone, e di 100 anni per gli altri corsi d'acqua; in ogni caso le sezioni dovranno assicurare il deflusso di contributi pari a 10 m³/sec/Km² di bacino;
- ✓ assicurare la periodica manutenzione delle opere idrauliche e la pulizia degli alvei, prevedendo, in particolare, l'asportazione della vegetazione arborea ed arbustiva radicata in alveo e/o al piede delle sponde;
- ✓ nel caso di corsi d'acqua arginati o dotati di opere idrauliche, deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- ✓ non sono ammesse opere, ivi comprese le recinzioni, che impediscono l'accesso pedonale all'alveo e alle opere di difesa idraulica e che impediscono la percorribilità pedonale longitudinalmente all'alveo stesso in periodi di portata di piena anche eccezionale;
- ✓ non sono ammessi scarichi di rifiuti sulle fasce spondali dei corsi d'acqua e sui versanti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi e gli scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
- ✓ eliminare le tratte d'alveo coperte o confinate, anche parzialmente, in manufatti tubolari e/o scatolari, di sezione chiaramente insufficiente.

4. In merito alla stabilità dei versanti, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- ✓ salvo diverse prescrizioni, evidenziate negli elaborati cartografici (in particolare, nell'Elab. *Carta della Zonizzazione e dell'Idoneità Geologica all'Utilizzazione Urbanistica*) dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto non inferiore a 10 m dal piede dei versanti e 15 m dall'orlo delle principali scarpate dei terrazzi presenti nel territorio comunale;
- ✓ nelle zone acclivi, particolare attenzione dovrà essere posta nella regolazione delle acque superficiali, che andranno captate, regimate e convogliate negli impluvi naturali;

- ✓ dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, ripristinando quelli che mostrano segni di ammaloramento e di instabilità.

Infine, per quanto attiene aree depresse dal punto di vista geomorfologico o caratterizzate da insufficiente drenaggio, il ricorso alla riquotatura è ammesso solo ed esclusivamente se viene dimostrato che, in condizioni ordinarie e straordinarie, tale riempimento non aggravi le condizioni di pericolosità delle aree limitrofe.

CAP. 8

VINCOLI

8.1. VINCULO IDROGEOLOGICO

- Il PRG indica le porzioni di territorio soggetto a vincolo idrogeologico in base al R.D. 30.12.23 n° 3.267 ed ai sensi dell'art.5 del R.D. 13.02.33 n° 215.
- E' inoltre evidenziata la proposta di modifica del vincolo in base alle indagini richiamate all'art. 30 della L.R. 56/77; questa entrerà in vigore e sostituirà i corrispondenti tratti del vincolo vigente solo a seguito di specifica approvazione regionale.
- Nelle aree vincolate non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possono alterare l'equilibrio idrogeologico; ogni intervento è condizionato, al rilascio delle Autorizzazioni di cui alla L.R. 45/89.

8.2. ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

- All'interno del perimetro riportato negli elaborati grafici non sono ammesse nuove costruzioni né in soprasuolo, né entroterra. Sono consentite le sole opere superficiali : parcheggi, recinzioni.

8.3. FASCIA DI RISPETTO A PROTEZIONE DI NASTRI E INCROCI STRADALI

- a) Sintetizzando parte di quanto al precedente art. 5.4., a cui comunque si rimanda, le fasce di rispetto sono riportate nel seguente prospetto:

| Area di piano | Arretramento dal confine stradale di strade esistenti o previste | | |
|--|---|---------------------------|--|
| | <i>Volumi edilizi mc.</i> | <i>Recinzioni ml.</i> | |
| Fuori dai centri abitati (di cui elab.P4) | 20.0 | 3.00 | |
| Insediam. di carattere ambientale documentario e assimilati | / | / | |
| Aree residenziali recenti | 6.00 | 1.50 | (salvo preesistenti allineamenti con cui omogeneizzarsi) |
| Aree di completamento e parchi di valore ambientale | 6.00 | 1.50 | (salvo preesistenti allineamenti con cui omogeneizzarsi) |
| Aree con impianti produttivi | 6.00 | 1.50 | (salvo preesistenti allineamenti cui uniformarsi) |
| Aree con impianti ricettivi alberghieri esistenti e di completamento | 6.00 | 1.50 | (fatto salvo area DT2, per cui è ammesso il rispetto del filo di fabbrica esistente su strada) |
| Aree per campeggio | 20.00 | 3.00 | |

- Nelle fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni di qualsiasi genere.
- Negli edifici rurali, ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di ampliamento secondo la misura disposta dal PRG, e sino ad un massimo del 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche purchè l' ampliamento sia disposto dalla parte opposta rispetto alla infrastruttura; nel caso in cui il vincolo interessi entrambi i lati contrapposti (ex edificio all'interno di un tornante) l'ampliamento potrà essere disposto in parallelo all'infrastruttura.

8.4. FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI DI A.T.

In applicazione del D.P.R. n° 1062 del 21/06/83, le costruzioni di qualsiasi tipo entro una fascia di 20 rispetto all'area dei conduttori di energia elettrica di A.T, (compreso fabbricati rurali per i quali si prospetta il riuso residenziale) dovranno rispettare dagli stessi le distanze minime prescritte dall'ente di gestione in base al nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere autonomamente.

8.5. VINCOLO L. 431/85

I corsi d'acqua pubblici di cui all'art. '96 dal T.U. 25/07/1904 n° 523 (Torrente Pellesina e Pellino) sono assoggettati all'art. 1 lettera c), della L. 431/85 ovvero sottoposti a vincolo paesaggistico per una fascia di 150 metri per ciascun argine.

Sono inoltre soggetti a vincolo L. 431/85 le aree boscate; la condizione di area boscata è eventualmente sottoposta alla verifica di cui all'art. 6.1. precedente.

Tutto il Territorio Comunale è inoltre soggetto al D.M. 1.08.85 concordato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 21.09.84, "Galassini"; pertanto gli interventi dovranno ottenere l'Autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/39.

8.6. VINCOLO L. 1497/39

Il vincolo riguarda l'ambito del Santuario della Madonna del Sasso; esso è conseguente alla "dichiarazione" del 09/07/1926 della Direzione Generale delle Antichità e Belle Arti.

Per la gestione del vincolo si farà riferimento alla L. 1497/39 nonché alla L.R. 20/89.

8.7. USI CIVICI

Le aree soggette a usi civici sono riportate con determinate notazioni grafiche negli elaborati P3 (1:5.000) e P4 (1:2.000). Le aree sono soggette ai disposti della L. 431/85 nonché alle procedure di cui alla L.R. 20/89.

8.8. FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

Il PRGC individua i depuratori presenti e/o previsti nel territorio comunale; per essi viene posta una fascia di rispetto della profondità di ml. 100.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione nonché, modesti ampliamenti, comunque non superiori a 25 mq. della superficie utile esistente, per adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni, fatte salve più restrittive prescrizioni imposte dalle norme delle singole aree di appartenenza.

CAP. 9

QUALITA' EDILIZIA

9.1. GENERALITA'

Questo capitolo contiene indirizzi finalizzati all'ottenimento di una sufficiente qualità degli interventi edilizi attivati dal Piano.

Per qualità edilizia si intende qui richiamare più gli aspetti di omogeneità degli interventi edilizi fra loro e di omogeneità con l'edilizia storica, piuttosto che la qualità intrinseca di ciascun intervento.

Si assume il principio che non vi può essere qualità intrinseca senza che si tenga conto del rapporto con il processo edilizio locale.

Gli articoli che seguono sono una serie di elementi e punti di riferimento; tramite cui la C.E. è chiamata a giudicare i progetti in vista degli obiettivi qualitativi esposti.

Al fine di individuare più rapidamente la compatibilità dei progetti con gli obiettivi qualitativi assunti, viene promossa la forma del progetto di massima; attraverso il quale il concessionario-progettista e la Commissione Edilizia possano richiedere-esprimere i requisiti del progetto in relazione sia a interventi su edifici esistenti, sia nuove costruzioni.

9.2. INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

In aggiunta o a parziale ripetizione di quanto contenuto nei singoli articoli di cui ai capitoli precedenti vengono dati i seguenti elementi di indirizzo dei progetti:

- ° manto di copertura in piode, coppi, tegole marsigliesi (eccezionalmente tegole cementizie color ardesia);
- ° infissi esterni in legno o metallici (acciaio-alluminio) con ante e persiane di taglio tradizionale (vedi scheda 1); gli infissi metallici solo se laccati a finitura opaca; sono da evitare infissi a monoblocco nell'intervenire nell'ambito

dell'edilizia storica (Aree AA, AB, e rustici in territorio agricolo);

- sporti di gronda in legno, pietra o cemento, piani o inclinati (vedi scheda 2);
- balconi con mensole in pietra e soletta in pietra; con o senza mensole anche in ferro e soletta in c.a. di minimo spessore (cm 8 circa); con mensole in legno e impiantito in tavoloni di legno; misura trasversale tipica dei balconi ml. 1.10.;
- ringhiere secondo le tipologie di cui alle schede 3 e 4, contenute entro il filo esterno della soletta stessa;
- aggiunte volumetriche (qualora ammesse senza sagoma planimetrica prevista), preferibilmente da terra a tetto, da realizzare su prospetti secondari e/o prospetti a monte (scheda 7);
- corpi scala in posizione tale da non diminuire più del tollerabile, soleggiamento e vista dei fabbricati vicini;
- finiture esterne dei muri unicamente in pietra facciavista, intonaco a cazzuola con affioramento parziale del pietrame, intonaco rustico civile; sono interdette finiture a intonaci plastici strolcati, graffiati; non è ammesso lasciare parti di muratura laterizia esterna al rustico in particolare nel caso di interventi di sopraelevazione della copertura; non è consentita l'esecuzione di zoccolatura con lastrine in serizzo tipo "spaccatello"; sono consentite lastre squadrate di grande formato o intonaco rustico;
- non è consentita la esecuzione sopra le aperture di tettucci e pensiline in legname o tegole; è consentito per le aperture più esposte, l'esecuzione di manufatti in lamiera di foggia tradizionale (scheda 2);
- Inferriate e ringhiere a elementi semplici verticali senza "fantasie" gratuite;
- non è consentita la messa in opera su balconi di antenne paraboliche;
- connaturato ad ogni intervento di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, vi è la prescrizione di rifinire sempre le superfici esterne in ogni loro parte sino alla tinteggiatura; non è consentito quindi, lasciare parti visibili al rustico, ecc. quando siano in effetti terminati i lavori ovvero siano scadute le rispettive concessioni/autorizzazioni.

9.3. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE O AMPLIAMENTO

In aggiunta o a parziale ripetizione di quanto contenuto nei singoli articoli di cui ai capitoli precedenti, sono posti i seguenti elementi di indirizzo dei progetti:

- Tetto a falde, a pendenza costante, pendenza di riferimento 40%; manto di copertura in tegole marsigliesi salvo eccezioni per omogeneità con le coperture preesistenti.
- Corpo di fabbrica con attacco a terra “ pieno” con assenza di piano “pilotis”; prevalenza della parte piena, sul vuoto.
- Sagoma planimetrica di base a figura geometrica semplice, non forzata da scansioni e avancorpi che non trovano una ragione sul piano funzionale e morfologico.
- Prevalenza della ripetizione ritmica di membrature e aperture specie negli edifici di più grande dimensione (scheda 8).
- Negli edifici isolati preferenza a concentrare aperture, balconi, logge verso l’asse centrale del fabbricato in generale corrispondente alla linea di colmo (scheda 8).

9.4. SUL COLORE

La tavolozza cromatica del “Piano Colore” vigente è estesa all’intero territorio comunale.

La concessione relativa a interventi su edifici esistenti o a nuovi fabbricati dovrà contenere l’impegno del concessionario a tinteggiare le parti esterne del fabbricato a intonaco (oltrechè, infissi, ringhiere, ecc.); non è consentito lasciare i fabbricati al rustico salvo che si tratti di intonaci a base di calce o intonaci colorati.

CAP. 10

GESTIONE DEL PIANO

10.1. GESTIONE DEL PIANO

Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 70/91 il Comune di Madonna del Sasso è esonerato dall'obbligo di dotarsi di programma pluriennale di attuazione di cui alla L. 10/77.

Il Comune può comunque dotarsi del PPA ai sensi di legge.

10.2. STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli elaborati di piano individuano gli ambiti da assoggettare a pianificazione urbanistica esecutiva.

Il tipo di strumento esecutivo da applicare alle singole aree sarà deciso, tramite la procedura di cui all' 8° comma, art. 17 della L.R. 56/77.

Le aree classificate quali "Insediamenti di carattere ambientale documentario" ed "Edifici sparsi di carattere ambientale documentario" sono da considerare "Zone di Recupero" di cui all'art. 27 della L. 457/78.

I tipi di strumento urbanistico esecutivo sono i seguenti:

- a) Piano Particolareggiato art. 38,39,40 L.R. 56/77
- b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare art. 41 L.R. 56/77
- c) Piano di Recupero ai sensi art. 27 della L. 457/78
- d) Piano Esecutivo Convenzionato art. 43 e 44 L.R. 56/77
- e) Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi art. 42 della L.R. 56/77.

10.3. POTERI DI DEROGA

I poteri di deroga alle norme del PRG possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della L. 1357 del 21.12.1955.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Si rimanda anche alle precisazioni contenute nella Circolare 25.02.1970 n. 25 del LL.PP. e ai contenuti della Circolare del Presidente Giunta Regionale del 30.12.91 n. 21/URE.

10.4. INIZIATIVE EDILIZIE IN CORSO

Le concessioni edilizie già rilasciate e per le quali è già stato dato l' inizio-lavori prima dell'adozione del Progetto Preliminare di Piano, saranno attuate secondo la concessione edilizia, comprese le eventuali varianti.

ALLEGATI

SCHEDA 1 APERTURE

SCHEDA 2 COPERTURE

SCHEDA 3 BALCONI LOGGE

SCHEDA 4 RINGHIERE / RECINZIONI

SCHEDA 5 FABBRICATI ACCESSORI

SCHEDA 6 FABBRICATI ACCESSORI

SCHEDA 7 AMPLIAMENTI

SCHEDA 8 NUOVI FABBRICATI

SCHEDA 9 FABBRICATI RURALI

SCHEDA 10 FABBRICATI RURALI

**DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CUI ALL'ART. 13
DELLA LR 56/77 COME DA CIRC. 5/SG/URB DEL 27/04/84**