

PROVINCIA DI NOVARA
 COMUNITA' MONTANA DELLA
 VALSTRONA



PRGI DEI COMUNI DI: GERMAGNO
 LOREGLIA-MASSIOLO-VALSTRONA

2° VARIANTE

LIMITATAMENTE AL TERRITORIO
 DEL COMUNE DI VALSTRONA.

REDATTA AI SENSI DEL 3° COMMA DELL' ART. 17.
 DELLA LEGGE REGIONALE N° 56/77 E
 SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

LA RICERCA
 GRUPPO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA
 ARCH. A. MAULINI ARCH. G. MORA ARCH. G. STRIGINI
 28021 BORGOMANERO (NO) - VIA VALENZASCA 46
 TEL. 0322/82549 - 845689 - C.F./P. IVA: 00442140034



COMUNE DI VALSTRONA

REGIONE PIEMONTE
 Spett.le Pianificazione e Gestione
 Urbanistica - Edilizia Residenziale
 Protocollo Generale n° 94143
 del 22 SET. 1994

NORME DI ATTUAZIONE

REGIONE PIEMONTE
 ASSESSORATO URBANISTICO
 COPIA DEL DOCUMENTO
 FIRMATO DALL'ASSESSORE

DELIBERA DI ADOZIONE VARIANTE P.R.G.I.
 LIMITATAMENTE AL TERRITORIO DEL
 COMUNE DI VALSTRONA.

in data 28 AGO. 1998

Approvato con D.G.R. n. 10-25000

COMUNE

d. 22-11-93

n. 37

IL DIRIGENTE

Arch. Andrea MARTINI

COMUNITA' MONTANA

R. 14-04-94

n. 9

(di specificazioni)

PUBBLICAZIONE

R. 07-07-94

n. 14

R. 03-05-94

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL PRESIDENTE CM

Emilio Cerulli

Nella Veca

Stefano

APPROVAZIONE CON D.G.R. n. del

PUBBLICAZIONE R.

ALA
 TA
 GIORNAMENTI
 OGGETTO: OPERAZIONI LAVORI
 Dott. Arch.
 GIUSEPPE MORA
 Nr. 356
 Provincia di Novara
 COMMITTENTE
 TALOGAZIONE



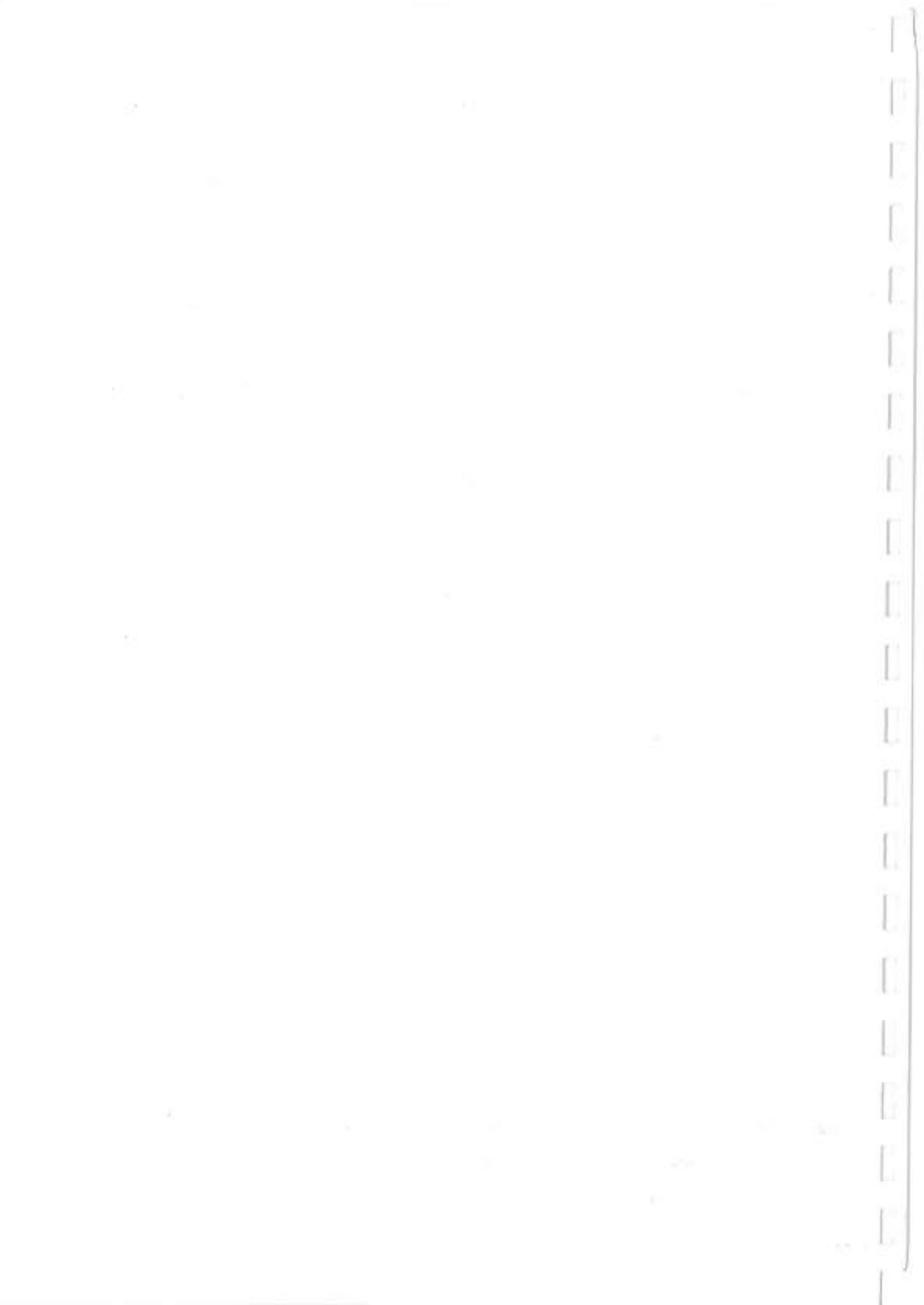
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

INDICE

Art.1	ELABORATI DEL P.R.G.I.	pag. 2
Art.2	PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL P.R.G.I.	pag. 3
Art.3	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	pag. 4
Art.4	DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	pag. 9
Art.5	ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.	pag. 13
Art.6	INTERVENTI NELLE AREE E SUI FABBRICATI DI EDILIZIA MISTA DI ANTICA FORMAZIONE NON COMPRESI NEL CENTRO STORICO	pag. 14
Art.6.1	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	pag. 16
6.2	PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE PER GLI INTERVENTI	pag. 17
6.3	INTERVENTI NEI CENTRI STORICI	pag. 22
6.4	INTERVENTI NEL CENTRO STORICO DI CAMPELLO MONTI	pag. 25
6.5	INTERVENTI NELLE AREE E SUI FABBRICATI DI EDILIZIA MISTA DI ANTICA FORMAZIONE NON COMPRESI NEL CENTRO STORICO	pag. 26
Art. 7	RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE	pag. 27
7.1	RECUPERO DEL PATRIMONIO ABITATIVO	pag. 27
7.2	RECUPERO DEL PATRIMONIO NON ABITATIVO	pag. 29
Art.8	EDILIZIA MISTA PIU' RECENTE, IN ZONA DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE	pag. 30
8.1	DESTINAZIONE D'USO	pag. 30
8.2	REGIME DELLE CONCESSIONI	pag. 31
8.3	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE CARATTERIZZATE DA EDILIZIA GIA' CONFIGURATA	pag. 31
8.4	PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER L'EDIFICAZIONE SU LOTTI LIBERI E NELLE RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE	pag. 34

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Art. 9	AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO	pag. 37
Art. 10	AREE PER EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE	pag. 39
Art. 11	NORME PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PARTICOLARI	pag. 41
11.1	CENTRALI ELETTRICHE	pag. 41
11.2	ATTIVITA' ESTRATTIVE	pag. 42
Art. 12	NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE	pag. 43
12.1	AREE ATTREZZATE PER NUOVI INSEDIAMENTI E PER IL TRASFERIMENTO DI QUELLI ESISTENTI	pag. 43
12.2	IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO	pag. 45
12.3	ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO IN ZONA MISTA	pag. 47
12.4	CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE AI FINI DI UNCORRETTO INSERIMENTO AMBIENTALE	pag. 47
12.5	AREA ATTREZZATA AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	pag. 48
Art. 13	AZIENDE AGRICOLE ED EDIFICI RURALI ESISTENTI NELL'ABITATO	pag. 49
Art. 14	AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA	pag. 52
14.2	INDICI E PRESCRIZIONI	pag. 54
Art. 15	NORME PER GLI EDIFICI SORTI IN AREA AGRICOLA ESTERNA ALL'ABITATO ED ADIBITI AD USI EXTRA-AGRICOLI	pag. 57
15.1	PRESCRIZIONI GENERALI	pag. 57
15.2	STRUTTURE ADIBITE AD USI PRODUTTIVI, UTILIZZATI E NON UTILIZZATI	pag. 57
15.3	EDIFICI ADIBITI AD ABITAZIONE CON SERVIZI ANNESSI	pag. 57
15.4	AREE LIBERE INTERSTIZIALI ENTRO IL TERRITORIO URBANO	pag. 58



15.5	DISPOSIZIONI SPECIALI	pag. 59
Art. 16	NORME PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI	pag. 60
Art. 17	AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE GENERALE	pag. 61
Art. 18	FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DI NASTRI E INCROCI STRADALI, FUORI DELL'ABITATO	pag. 63
Art. 19	FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DI CORSI D'ACQUA	pag. 65
Art. 20	FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	pag. 66
Art. 21	FASCE DI RISPETTO PER I DEPURATORI E LE OPERE DI PRESADEGLI ACQUEDOTTI	pag. 67
Art. 22	FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTM ED ALTRE RETI	pag. 68
Art. 23	PRESCRIZIONI PARTICOLARI	pag. 69
Art. 24	INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI AREE ATTREZZATE	pag. 71
24.1	IMPIANTI ED ATTREZZATURE TURISTICHE	pag. 71
24.2	RESIDENZA TURISTICA	pag. 72
Art. 25	RECUPERO DI BAITE NON ASSERVITE ALLA ATTIVITA' AGRICOLA O PASTORALE ESISTENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO	pag. 74
Art. 26	ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOScate, ZONE SOGGETTE A RISCHIO	pag. 77
Art. 27	VINCOLO PANORAMICO	pag. 79
Art. 28	BASSI FABBRICATI	pag. 80
Art. 29	RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO	pag. 82
29.1	RECINZIONI	pag. 82
29.2	MURI DI CONTENIMENTO	pag. 83
Art. 30	ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.R.G.I.	pag. 85
Art. 31	NORME TRANSITORIE E SPECIALI: DEROGHE PER INTERVENTI PUBBLICI	Pag. 85

APPENDICE

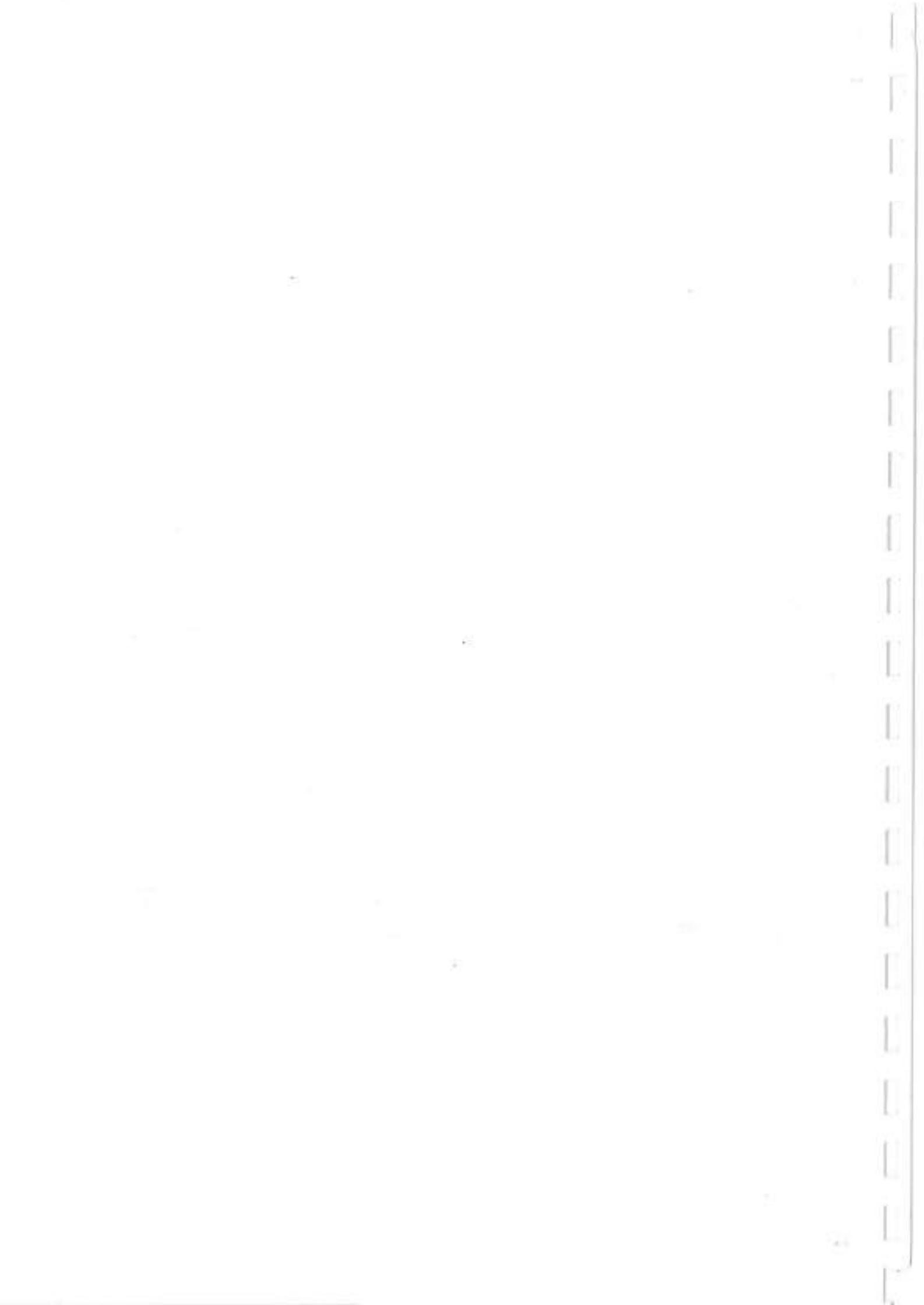
Grafici illustrativi di alcuni aspetti delle Norme, di attuazione,

1	Applicazione del concetto di confrontanza	pag. 1
2	Coperture: tipi ammessi	pag. 2
3	Intervento in edificio costituente testata di una cortina edilizia aperta	pag. 3
4	Intervento in edificio inserito in una cortina edilizia aperta	pag. 4
5	Intervento in edificio inserito in una cortina edilizia organizzata a cortile	pag. 5
6	Intervento in edificio isolato con tipologia edilizia tradizionale	pag. 6
7	Chiusura di logge della tradizione locale	pag. 7
8	Criteri per l'inserimento di autorimesse in un edificio principale	pag. 8
9	Criterio insediativo per le autorimesse isolate su strada in collina	pag. 9
10	Criteri costruttivi per le autorimesse	pag. 10
11	Criteri costruttivi per: laboratori familiari - depositi attrezzi - ricoveri per animali da cortile	pag. 11
12	Recinzioni: casi particolari per strade collinari	pag. 12
13	Muri di contenimento a gradoni per altezza al piede maggiore di ml. 2,00	pag. 13

Classificazione e definizione dei tipi di interventi edilizi di cui all'art.13 della L.R. 56/1977.

(Circolare Presidente G.R. nr. 5/SG/URB del 27.04.1984).

pag. 14



DISPOSIZIONI GENERALI

PREMESSA

Il presente strumento urbanistico costituisce, limitatamente al territorio del Comune di Valstrona, Variante Generale al Piano Regolatore intercomunale esteso a tutta la Comunità Montana della Valle Strona approvato con deliberazione della Giunta Regionale Nr. 131 - 19.691 in data 12.10.1982 ed alla 1^a Variante non sostanziale limitata al territorio del Comune di Valstrona, adottato con deliberazione Giunta Regionale Nr. 58/9371 in data 06.11.1991.

Tale variante, per semplicità indicata successivamente P.R.G.I. è redatta in conformità ai disposti della Legge Regionale Nr. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, ai sensi dell'art. 17 della stessa legge.

LE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE AVRANNO VALENZA LIMITATAMENTE AL COMUNE DI VALSTRONA.

ART. 1 - ELABORATI DEL P.R.G.I.

Il P.R.G.I. è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione illustrativa
- b) Allegati tecnici
- c) Tavole di Piano
- d) Norme di attuazione

Qualora si riscontrassero discordanze tra le tavole alle diverse scale, prevale l'indicazione contenuta in quelle elaborate in scala maggiore.

ART. 2 - PRESCRIZIONI OPERATIVE DEL P.R.G.I.

La totalità dei territori interessati dal P.R.G.I. è disciplinato dalle presenti norme ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Tutte le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, o comunque soggetta a concessione o autorizzazione edilizia, sono regolate dalle vigenti leggi e dalle norme e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il P.R.G.I.

Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.I., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale 56/77

Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per portatori di handicap) sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente; l'entità e i caratteri di tali opere determinano il tipo di intervento (manutenzione, risanamento o ristrutturazione) e il provvedimento relativo (autorizzazione o concessione) con il quale esse sono assentite; il tutto comunque entro i limiti dell'art.17 sesto comma lettera f) della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 3 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Ai fini dell'attuazione dei P.R.G.I. e dell'applicazione delle presenti norme valgono i seguenti indici:

ST = SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)

Comprende la superficie totale delle aree interessate unitariamente da interventi privati e/o pubblici di attuazione dei P.R.G.I. tramite strumenti urbanistici esecutivi, comprese le aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche di pertinenza degli interventi, al netto delle strade e piazze esistenti.

SF = SUPERFICIE FONDIARIA (mq.)

Si tratta dell'area oggetto direttamente dell'intervento misurata al netto delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle aree per la viabilità previste dal P.R.G.I. e dagli strumenti urbanistici esecutivi.

IT = INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)

E' il rapporto tra il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie territoriale (ST) interessata all'intervento.

IF = INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq)

E' il rapporto tra il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria (SF) interessata all'intervento.

UT = INDICE -DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (%)

E' dato dal rapporto massimo ammesso, misurato in percentuale, fra la superficie fondiaria (SF) che può essere prevista da uno strumento urbanistico esecutivo e la superficie territoriale (ST) da questo interessata.

UF = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (mq/mq)

E' dato dalla superficie utile lorda (SU) massima edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria (SF) interessata dall'intervento.

SC = SUPERFICIE COPERTA (mq)

E' data dalla somma delle proiezioni orizzontali sul piano terra dei piani di copertura e di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione di gronde, pensiline, balconi e simili con sporgenza non superiore a ml. 1,50, e delle attrezzature e impianti a cielo aperto. Le parti aggettanti di cui sopra di sporgenza superiore a ml. 1,50 sono comprese per intero nel conteggio della superficie coperta. Sono escluse dal conteggio della superficie coperta le pensiline di carico e scarico di edifici industriali e artigianali.

RC = RAPPORTO DI COPERTURA (%)

E' dato dal rapporto massimo ammesso, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF).

SU = SUPERFICIE UTILE LORDA DI UN EDIFICIO (mq)

E' data dalla somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, ivi compresi piani sottotetto, piani interrati e soppalchi, con esclusione dei piani sottotetto e dei piani interrati destinati ad usi annessi alla residenza e che non prevedano la presenza continuativa di persone. Si misura entro il perimetro esterno delle pareti di chiusura di ogni piano, compresi i vani per i collegamenti verticali ed esclusi balconi, terrazze, loggiati e porticati.

SN = SUPERFICIE UTILE NETTA

E' la superficie utile abitabile di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

CU = CARICO URBANISTICO

E' dato dal fabbisogno di opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento.

H = ALTEZZA DI UN EDIFICIO (mt)

Ai fini della verifica degli indici per altezza di un edificio s'intende l'altezza in gronda, corrispondente alla misura della verticale che congiunge la quota dei marciapiede stradale prospiciente o, in assenza di questo, la quota dal colmo del piano viabile con la quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile dell'edificio.

Nel caso di strada in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della parte di maggior altezza dell'edificio.

Sono esclusi dal computo dell'altezza i vani tecnici, quali quelli per i collegamenti verticali e gli impianti sporgenti sino ad un massimo di mt. 4,00 al di sopra dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile dell'edificio, nonché le coperture a falda, all'interno delle quali non siano ricavati locali abitativi.

Nel caso il piano del cortile sia a quota diversa (in più o in meno) dal piano stradale, l'altezza si misura a partire dalla quota media del cortile.

In ogni caso eventuali rilevati per la formazione dei cortili non potranno avere altezza superiore a mt. 1,50; eventuali maggiori altezze sono da computare ai fini della verifica degli indici di altezze.

V = VOLUME DI UN EDIFICIO (mc)

E' definito dalla somma dei prodotti delle S.U. lorde di ogni singolo piano per la sua altezza media interna.

Ai fini del calcolo di cui sopra, l'altezza media interpiano è data dalla somma della luce libera netta e di uno spessore fisso convenzionale, comprensivo di solaio, pavimento ed eventuale controsoffittatura, di mt. 0,25.

Ai fini della verifica del rispetto degli indici di fabbricabilità dei P.R.G.I. sono esclusi dal computo del volume:

- i piani sottotetto e i piani interrati o seminterrati (questi ultimi con intradosso dei solaio di copertura non superiore a mt. 1,20 di altezza) destinati ad usi ammessi alla residenza e che non prevedano presenza continuativa di persone;
- i volumi tecnici, i vani scala, ascensori e gli ingressi ricavati al piano terra nelle soluzioni "a pilotis", purché non superiore a mt. 2,60 di altezza;
- i volumi delle autorimesse fuori terra, in edifici di abitazione, limitatamente a 75 mc. per ogni alloggio.

Sono invece compresi nel computo dei volume i piani interrati o seminterrati destinati ad usi annessi alla residenza e che non prevedano presenza continuativa di persone, qualora l'intradosso dei solaio di copertura sia superiore a mt. 1,20 di altezza; in questo caso il computo è limitato alla quota parte di volume fuori terra.

DS = DISTANZA DI UN EDIFICIO DALLE STRADE (mt)

E' data dalla misura della distanza minima tra la parete più avanzata del fabbricato e il ciglio della strada prospiciente.

DC = DISTANZA DI UN EDIFICIO DAI CONFINI (mt)

E' data dalla misura della distanza minima tra la parete più avanzata e il confine di proprietà prospiciente; in caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanza inferiore.

DF = DISTANZA TRA I FABBRICATI

E' data dalla distanza minima tra ciascun fronte dell'edificio e la fronte dell'edificio prospiciente.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le misure della densità territoriale (IT) e fondiaria (IF), dell'indice di utilizzazione territoriale (UT) e fondiaria (UF), della superficie utile lorda (SU), dei rapporti di copertura (RC), dell'altezza (H) sono da intendere come misure massime ammesse; quelle della distanza dalla strada (DS), dai confini (DC) e dagli altri edifici (DF) sono da intendere come misure minime prescritte. Esse non si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia che non comportino alterazione dei volumi esistenti né aumenti, delle superfici utili esistenti.

ART. 4 - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Il P.R.G.I. disciplina l'uso dei suolo con norme che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse e i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione.

Per i principali tipi di intervento di attuazione dei P.R.G.I. valgono la seguenti definizioni:

a) **MANUTENZIONE ORDINARIA**

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture ed all'organismo edilizio.

b) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitario e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

c) **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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori

e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

- ristrutturazione edilizia di tipo A ;
- ristrutturazione edilizia di tipo B ;

I contenuti delle due sottocategorie sono indicate nella circolare Reg. Nr. 5/SG/URB dei 27.04.1984.

e) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

f) COMPLETAMENTO

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinate con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alle tipologie ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

g) NUOVO IMPIANTO

Gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate, disciplinati con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

h) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Gli interventi che comportano la completa demolizione di un edificio (o di una parte di edificio) esistente e la sua successiva ricostruzione senza modificazione del preesistente assetto planovolumetrico.

i) SOSTITUZIONE EDILIZIA

Gli interventi che comportano la completa demolizione di un edificio (o di una parte di edificio) esistente ed il successivo utilizzo edificatorio dell'area di pertinenza con la modifica del preesistente assetto planovolumetrico.

l) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.

Sono gli interventi rivolti alla modifica di un immobile o di parte di esso da una destinazione ad un'altra.

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. Modalità di intervento - Concessione edilizia. A norma dell'art. 48,

c.1, lett. a) L.R. 56/1977 e s.m.i., non sono richieste né la concessione né l'autorizzazione per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le presenti norme di attuazione e con quelle eventualmente previste da strumenti urbanistici esecutivi a condizione che:

- l'intervento venga compiuto senza la realizzazione di opere edilizie fatta eccezione per la manutenzione ordinaria;

- la nuova destinazione non comporti aumento del carico urbanistico ;
- la nuova destinazione non comporti attività od usi regolamentati da specifiche normative di settore (antincendio, antinquinamento, ecc.).

Ai fini dell'applicazione delle definizioni di cui al comma precedente, deve essere fatto riferimento all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed inoltre alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale nr. 5/SG/URB del 27.04.1984 ("definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici").

ART. 5 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.

Gli strumenti attuativi del P.R.G.I. sono quelli della legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente in materia.

Il P.R.G.I. prevede di norma interventi diretti tramite singola concessione od autorizzazione edilizia, a seconda, dei tipi di intervento ed ai sensi della legislazione vigente pro-tempore in materia.

Il P.R.G.I. individua inoltre le porzioni di territorio ed i casi in cui gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di strumenti urbanistici-esecutivi; qualora negli elaborati di piano non sia specificato il tipo di strumento urbanistico esecutivo, questo potrà essere definito dall'Amministrazione in sede di attuazione di P.R.G.I.

Nei casi in cui il P.R.G.I. prevede interventi diretti tramite singola concessione o autorizzazione sono sempre ammessi interventi tramite strumenti urbanistici esecutivi qualora ciò sia richiesto dai proprietari interessati e/o previsto dal programma di attuazione del P.R.G.I.

ART. 6 - EDILIZIA MISTA DI ANTICA FORMAZIONE:
INDIVIDUAZIONE E NORME GENERALI

Comprende il centro storico delimitato ai sensi degli artt. 12 e 24 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., nonché le parti del territorio urbanizzato rispondenti ai requisiti delle zone "A" secondo il D.M. 02.04.1968 Nr. 1444.

Le planimetrie dei P.R.G.I. contengono la delimitazione delle zone di "Edilizia mista di antica formazione" e, all'interno di questa, l'individuazione dei singoli edifici, classificati in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento.

Dette zone sono caratterizzate dalla presenza degli impianti urbanistici originari, all'interno dei quali permangono sia edifici di valore storico, architettonico e ambientale da salvaguardare, sia edifici di epoca non recente, di limitato valore e non recuperabili per le loro condizioni di degrado, sia edifici che hanno subito recenti ristrutturazioni o sostituzioni, sia costruzioni di epoca recente con caratteri edilizi diversi da quelli originari.

Il P.R.G.I. prevede il recupero funzionale delle zone di "Edilizia mista di antica formazione" nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali.

I fabbricati compresi nella zona di "Edilizia Mista di Antica Formazione", sono stati classificati nelle Tavole di P.R.G.I. in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento. In particolare il P.R.G.I. individua i beni culturali e ambientali da salvaguardare, ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. in base a leggi vigenti:

- A) Fabbricati denominati "antico architettonico" individuati da appositi retini in neretto e contraddistinti con la lettera "A", per i quali sono ammessi solo interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo secondo quanto definito al paragrafo b) e c) Art. 4 con il preventivo benestare delle competenti soprintendenze regionali. E' sempre ammessa la manutenzione ordinaria (paragrafo a) Art. 4).
- B) Fabbricati denominati "antico ambientale" con particolari architettonici" individuati da retino in neretto e contraddistinti con la lettera "B", per i quali devono essere rispettate le cortine esterne sia verso strada che verso cortile, nonché la conformazione volumetrica del fabbricato.
Sono consentite operazioni sino al restauro e risanamento conservativo.
- C) Fabbricati denominati "antico ambientale" individuati da retino in neretto , e contraddistinti con la lettera "C", per i quali vi è l'obbligo di rispetto e conservazione della cortina verso strada, di rispetto della cortina nelle sue altezze, composizioni ed elementi architettonici esistenti, mentre verso la corte interna sono consentite operazioni di più libera ristrutturazione con eventuali aggiunte (qualora siano ammesse dalle altre norme di zona).
- D) Fabbricati denominati "antica formazione" individuati da retino in neretto e contraddistinti con la lettera "D", per i quali sono consentiti interventi di più libera ristrutturazione edilizia con possibilità di cambio di destinazione (recupero di fabbricati rurali ad usi residenziali o annessi alle residenze o immobili di più recente formazione privi di carattere storico, artistico e/o documentario).

Gli edifici di epoca recente, o recentemente ristrutturati le loro aree di pertinenza, dei quali il P.R.G.I. prevede il mantenimento nelle

condizioni attuali, sono stati identificati e contraddistinti con lettera "B" come gli," edifici di interesse storico ambientale e loro pertinenza".

Sono ammessi, tramite singola concessione o autorizzazione edilizia esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- modifiche interne finalizzate all'accorpamento o frazionamento di unità immobiliari esistenti o al mutamento di destinazione esistente nell'ambito delle destinazioni ammesse di zona.

Non sono consentite modificazioni dell'esistente conformazione planovolumetrica degli edifici.

6.1 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

La destinazione d'uso ammessa in zona è primariamente residenziale, con annessi servizi quali: ricovero auto, ripostigli, cantine, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, locali per impianti tecnici, ecc.

Oltre la residenza sono consentite altre destinazioni con essa compatibili: attività terziarie, artigianato non molesto, artigianato di servizio, attività culturali e ricreative, servizi pubblici e attrezzature di interesse comune, esercizi pubblici, esercizio di arti e professioni.

Le suddette utilizzazioni non residenziali devono rispettare le seguenti norme:

- Possono impegnare soltanto il P. Seminterrato e terreno dei

- fabbricati, con la sola eccezione per l'esercizio di arti e professioni.
- Devono rispettare le norme vigenti relative all'igiene, la sicurezza, la prevenzione, nonché le norme contenute nel Regolamento Edilizio.

 - Per l'esercizio di attività commerciali di distribuzione devono essere rispettate le norme dettate dal piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi delle Legge 426/71 che definisce la superficie massima complessiva, della rete di vendita per varie zone, la localizzazione dei punti di vendita, la superficie minima ammissibile per ogni punto di vendita.

 - Le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione definitiva di P.R.G.I. rientranti nelle categorie di cui al precedente 2° comma sono confermate e la dimensione della S.U. relativa già in atto alla predetta data è conservabile anche se eccede i limiti di cui al 1° paragrafo del presente comma.

 - E' possibile impegnare i primi piani incrementando la S.U. non residenziale quando questa risulti inferiore ai valori minimi ammissibili per il punto vendita.

Nuovi insediamenti per le attività di cui al 2° comma del presente articolo sono consentiti solo mediante utilizzazione di edilizia già esistente anche a seguito di mutamento di destinazione d'uso.

6.2 - PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE PER GLI INTERVENTI

Nelle aree di Edilizia antica sui fabbricati denominati "antico architettonico" individuati da appositi retini in neretto e contraddistinti con la lettera "A" sono ammessi unicamente interventi a carattere conservativo di cui alle lettere a), b), c), del precedente art. 4 e con il preventivo benestare delle competenti Soprintendenze Regionali.

- Nelle aree di Edilizia antica sui fabbricati denominati "antico ambientale con particolari architettonici" e contraddistinti con la lettera 'B' sono ammessi unicamente gli interventi a carattere conservativo di cui alle lettere a), b), c) del precedente Art. 4 e con il preventivo benestare delle competenti Commissioni Regionali per la tutela del Patrimonio Culturale.
- Nei predetti interventi ci si dovrà attenere alle definizioni della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 5/SG/URB del 27.4.84.

- Sui fabbricati denominati "antico ambientale" contraddistinti con la lettera "C", sono ammessi altresì gli interventi di cui alle lettere e) e f) dell'art. 4, anche con incremento "una tantum" della S.U. preesistente nel momento di adozione del P.R.G.I., in misura non superiore al 20% (l'incremento di S.U. 25 mq. è sempre ammesso) e con i seguenti limiti:

IF = max 3 mc/mq

H = max ml. 12

RC = max 1/2 di S.F.

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo i casi di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e/o sopraelevazioni e ricostruzioni), per i quali il comune può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento.

Entro i predetti limiti è consentito il completamento con incremento volumetrico superiore al 20%, per migliorare le condizioni abitative nel caso di abitazioni con un numero di abitanti superiore al numero delle stanze e con il rispetto delle distanze tra fabbricati prescritte dal Codice Civile.

In ogni caso, ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni esecutive:

a) E' fatto divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.)
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale
- di dipingere con vernici colorate elementi in legno quali balconate, travature e puntelli.

b) Negli edifici a struttura in pietra vista, gli eventuali completamenti delle cortine di tamponamento dovranno essere eseguiti in pietra vista o in legno.

- c) Negli edifici in struttura e/o cortina di tamponamento in legno, anche parziale, le parti in legno in buone condizioni devono essere conservate, ricostruite quelle mancanti, sostituite con analoghe quelle degradate. All'isolamento termico e acustico si provvederà con idonei coibenti ed isolanti posti in intercapedine tra le cortine esistenti, o costituite, e con pannellature interne che potranno essere in legno, gesso o similari.
- d) Gli intonaci esterni, ove ammissibili, dovranno essere di norma del tipo rustico in cemento, con esclusione di intonaci a calce, gesso o simili non esistenti nelle tradizionali tecnologie edilizie locali.
- e) Nelle coperture dovranno essere impiegati materiali litoidi e le coperture parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione vanno nel tempo ripristinate. Le coperture interamente o prevalentemente eseguite in cotto possono essere conservate e completate. Le coperture eseguite con altri materiali vanno nel tempo sostituite con materiali lapidei. Saranno tuttavia ammesse anche coperture in Eternit svizzero o in tegole cementizie purché di colore grigio pietra.
- f) E' tassativamente richiesta la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati esistenti, quali fontane, ponti, edicole ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano e salvo diverse specifiche prescrizioni.
- g) I serramenti esterni andranno realizzati in legno, tinteggiato al naturale in colore scuro, con oscuramento esterno a persiana. Fanno eccezione i locali ad uso commerciale posti ai piani terra per i quali è ammessa la installazione dei serramenti metallici tinteggiati anodizzati di colore scuro (grigio o nero).
- Le serrande delle autorimesse andranno realizzate in legno o se metalliche, rivestite in legno tinteggiato al naturale in colore scuro.

Le aree libere da costruzioni vanno opportunamente sistemate a orto, giardino, o a verde pubblico non ammettendosi in ogni caso la formazione di accumuli di materiale, di depositi o discariche; è ammesso l'inserimento di volumi interrati ad uso vani accessori alla residenza o al fine della installazione di impianti tecnologici a servizio della residenza a condizione che non alterino le caratteristiche ambientali.

Sui fabbricati denominati "antica formazione" e contraddistinti, con la lettera "D", gli interventi ammessi sono finalizzati ad integrare gli edifici rurali con il tessuto edilizio esistente e con le tipologie legate ai caratteri costruttivi appartenenti alla tradizione locale, e per gli stessi sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 4 ed inoltre gli interventi di recupero di cui alla lettera f) dell'art. 6 punto 2; il tutto nel rispetto e nei limiti riportati anche per i fabbricati denominati "antico ambientale" contraddistinto con la lettera "C".

6.3 - INTERVENTI NEI CENTRI STORICI

In aggiunta e a specificazione di quanto detto nel presente articolo, sugli edifici esistenti nei centri storici sono ammessi a seguito di concessione singola:

per edifici contraddistinti con **lettera A** (edifici di interesse storico artistico e loro aree di pertinenza) unicamente interventi finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri storico artistici dell'immobile e con il preventivo benessere delle competenti Soprintendenze Regionali:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Per edifici contraddistinti con **lettera B** (edifici di interesse storico ambientale e loro aree di pertinenza e/o edifici recentemente ristrutturati o edificati, di recente) interventi finalizzati al mantenimento dei caratteri tipologici aventi valore ambientale e documentario, il P.R.G.L. prevede il recupero con il mantenimento della conformazione planovolumetrica e dei principali caratteri decorativi originari, con particolare riguardo ai caratteri che concorrono a conformare gli spazi pubblici e di uso comune e con il preventivo benessere della competente Commissione Regionale per la tutela del Patrimonio Culturale:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Per edifici contraddistinti con **lettera C** (edifici di minor interesse ambientale) interventi finalizzati al recupero e al mantenimento delle cortine verso strada, con l'obbligo di rispetto e conservazione di dette cortine nelle sue altezze, composizioni e caratteri decorativi, con particolare riguardo a quanto concorre alla conformazione degli spazi pubblici e di uso comune e con il preventivo benessere della competente Commissione Regionale per la tutela del Patrimonio Culturale:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia (di tipo A e B) con facoltà di apportare leggere modifiche alle sagome degli edifici finalizzate all'eliminazione degli elementi deturpanti e "una tantum" per l'esecuzione di volumi tecnici (scale, disimpegni, impianti) e/o servizi igienici (1 bagno/alloggio), anche con l'aggiunta di volumi (max 5% dell'esistente) indipendentemente dagli indici urbanistici ed edilizi, con il rispetto nelle distanze tra fabbricati delle norme prescritte dal Codice Civile.

Per edifici contraddistinti con **lettera D** (edifici rurali e/o immobili di più recente edificazione privi di carattere storico, artistico e/o documentario) interventi finalizzati ad integrare gli edifici con il tessuto edilizio esistente e con le tipologie legate ai caratteri costruttivi appartenenti alla tradizione locale:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo **A**.

Sono ammessi, con preventiva formazione di strumenti esecutivi, ivi compreso il Piano di Recupero di iniziativa privata esteso all'intero del lotto di proprietà, gli interventi di ampliamento, quando l'incremento della SU preesistente sia superiore al 5% ma con i seguenti limiti:

IF = max 3 mc/mq.

H = max mi. 12

R.C. = max 1/2 di S.F.

Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile.

6.4 - INTERVENTI NEL CENTRO STORICO DI CAMPELLO MONTI.

In aggiunta e a specificazione di quanto detto nel presente articolo, negli interventi ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni esecutive: e' fatto divieto di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere. Nelle coperture dovranno essere impiegati solo materiali litoidi; le coperture eseguite con altri materiali vanno nel tempo sostituite.

La scelta degli intonaci esterni e dei colori e materiali delle facciate dovrà riprendere le tipica tradizione Campellese, nel rispetto di un auspicato piano colore che ne definisca le caratteristiche cromatiche (ai sensi della Legge Regionale Nr. 20 del 03.04.1989 art. 13 comma 2° e 3°) e sarà soggetta a parere preventivo della commissione edilizia.

Le aree libere sono inedificabili e contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.I. si dovrà provvedere nelle aree di pertinenza dell'intervento, allo smantellamento di pavimentazioni eseguite con cappe cementizie, ed al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Le nuove pavimentazioni e quelle da ripristinare saranno realizzate sia in suolo pubblico sia privato, con ciottoli, lastre di pietra o altri materiali litoidi.

Non sono ammesse realizzazioni di nuove recinzioni o nuove delimitazioni fondiarie. Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare i suddetti inconvenienti, quali rifacimento d'intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.

6.5- INTERVENTI NELLE AREE DI EDILIZIA MISTA DI ANTICA FORMAZIONE POSTA FUORI DEL CENTRO STORICO

Nelle aree di edilizia mista di antica formazione posta fuori dal centro storico e non soggette a vincoli specifici di salvaguardia, sono consentiti i seguenti interventi e valgono le seguenti norme particolari (in aggiunta ed a specificazione di quanto prescritto nei precedenti punti):

- Sono ammessi a seguito di concessione singola gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 4 ed i recuperi di cui alla lettera f) dell'art. 6.2 ed i piccoli ampliamenti con incremento della S.U. preesistente in misura non superiore al 20% (con minimo garantito di mq. 25 utili netti).

- Sono ammessi, con preventiva formazione di strumenti esecutivi, gli interventi di cui alla lettera e) dell'art. 4, gli ampliamenti e/o completamenti, di cui alla lettera f) dell'art. 4, quando l'incremento della S.U. preesistente sia superiore al 20% e comunque nei limiti di cui all'art. 6.2 delle presenti N.T.A.

ART. 7 - RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

7.1 - RECUPERO DEL PATRIMONIO ABITATIVO.

I centri storici, delimitati in P.R.G.I. ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., sono integralmente individuati, secondo il disposto dell'art. 27, 1° comma, della Legge 5.8.1978 Nr. 457, come zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Le stesse zone sono assoggettabili all'obbligo di formazione dei Piani di Recupero, redatti per stralci i cui comparti saranno definiti di volta in volta dal Comune e secondo le norme contenute nell'art. 28 della Legge 5.8.1978 Nr. 457, laddove il Consiglio Comunale, con specifica delibera determini la formazione di Piano Esecutivo Obbligatorio. Il rilascio delle concessioni è subordinato alla preventiva formazione ed approvazione dei Piani di Recupero che investono la zona o il comparto. Nelle aree assoggettate obbligatoriamente alla formazione di Piano Esecutivo. In attesa della formazione dei predetti piani sono consentite semplici operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, con l'impegno che le opere eseguite non concorrano alla maggiorazione della valutazione del costo dell'immobile in caso di esproprio.

In sede della redazione dei Piani di Recupero, dovranno essere osservate le seguenti norme:

- Le destinazioni ammesse in zona sono le seguenti:
 - a) residenziale, con annessi servizi e accessori;
 - b) destinazioni d'uso non residenziali compatibili con la residenza (come servizi di interesse generale e comune, locali per la cultura e lo svago, esercizi pubblici, punti di vendita consentiti dal

Piano Commerciale, locali per l'esercizio di arti e professioni) in misura non superiore al 25% del volume totale ricavato in ogni singola zona.

- Nei singoli interventi dovranno essere ricavati volumi destinati a ricovero per auto in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione residenziale, con le maggiorazioni previste dalle leggi vigenti per altre attività.
- Entro le singole zone dovranno essere ricavate aree di parcheggio pubblico proporzionate al numero degli abitanti ed aree a verde, in rapporto alle disponibilità territoriali dei singoli comparti.
- La redazione degli strumenti urbanistici esecutivi dovrà essere accompagnata da adeguata ed esauriente documentazione che accerti le caratteristiche tipologiche e le condizioni statiche, igieniche e di manutenzione dei singoli edifici ed alloggi, le caratteristiche socio - economiche delle famiglie insediate, anche in rapporto al luogo di lavoro, il titolo di godimento degli alloggi, la consistenza delle proprietà, le caratteristiche strutturali delle attività non residenziali insediate.
- Gli strumenti esecutivi dovranno garantire la continuità ed il rispetto del tessuto sociale esistente e delle attività in atto (a meno che si tratti di attività nocive o moleste incompatibili con la residenza).
- Ove sono ammesse ristrutturazioni urbanistiche e incrementi volumetrici, dovranno essere rispettati i limiti di cui al comma 41 dell'art. 6.2.

Per quanto non specificato nel presente articolo valgono le disposizioni contenute nella citata Legge 457 tit. IV.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale individuare, con motivata delibera di C.C., anche dopo l'approvazione dei P. di R., zone di recupero dell'esistente ove tale procedura valga ad accelerare il riuso e a favorire l'eliminazione del degrado.

Gli interventi di recupero saranno condotti con le modalità previste dagli articoli 29, 30, 31, 32 dalla Legge 5.8.1978 nr. 457.

7.2 - RECUPERO DEL PATRIMONIO NON ABITATIVO.

Il recupero secondo le procedure e con l'efficacia previste dalla Legge 457 può essere applicato anche all'edilizia non residenziale segnalatamente quando l'esistente venga utilizzato per uso residenziale a seguito di cambiamento di destinazione.

Il Piano di Recupero funge da Piano Esecutivo ove questo è prescritto.

ART. 8 - EDILIZIA MISTA PIU'RECENTE, IN ZONE DI
COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE (di tipo B)



Comprendono le aree di frangia attorno al nucleo antico e le fasce interessate da espansione recente, già configurate.

8.1 - DESTINAZIONI D'USO

1 Sono zone miste aventi come destinazione primaria quella residenziale con annessi servizi quali ricoveri per auto (box), depositi e volumi tecnici.

2 E' ammessa la nuova costruzione o la ridestinazione di locali esistenti ad usi compatibili con la residenza, quali uffici, magazzini e depositi, attività artigianali, ristoranti, pubblici esercizi ed attività commerciali, limitatamente ai piani interrato, terreno e rialzato degli edifici.

3 La SU non residenziale non potrà superare il 50% della SU complessiva con un max di 200 mq. per ogni unità d'uso.

4 E' altresì ammessa la destinazione di locali e volumi ad attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune, esercizio di arti e professioni, senza limitazione di collocazione ai piani.

Le destinazioni d'uso esistenti, rientranti nelle categorie di cui ai precedenti commi 2° e 4° sono confermate e la SU già in atto al momento della adozione del P.R.G.I. definitivo può essere conservata anche se risulta eccedente rispetto ai limiti ivi normati. E' incrementabile fino ai limiti consentiti quando risulti inferiore ai valori massimi previsti. Con un max di mq. 200 per ogni unità d'uso.

8.2 - REGIME DELLE CONCESSIONI.

Le concessioni non sono subordinate a preventiva formazione di piano esecutivo, tranne quando non sia espressamente richiesto dalle leggi vigenti come nel caso di aree destinate ad edilizia economica popolare e quanto si intende procedere (limitatamente ad aree contigue comprese in edilizia di tipo configurato) a ristrutturazione urbanistica.

8.3 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE CARATTERIZZATE DA EDILIZIA GIA' CONFIGURATA.

Le zone in oggetto sono contrassegnate in planimetria con il simbolo 

Per esse valgono le destinazioni e le norme di quanto disposto dagli Artt.

8.1. e 8.2.

Gli interventi sono limitati alle operazioni seguenti: manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- ristrutturazione, anche con mutamento di destinazione purché questa sia compatibile con la destinazione di zona; ristrutturazione urbanistica;
- recupero e riuso di fabbricati esistenti;
- rifacimenti e ricostruzioni anche totali limitatamente ai volumi preesistenti;
- ampliamenti e/o sopralzi "una tantum" di edifici residenziali esistenti con incremento non superiore al 50% del volume esistente, con un max di 150 mc. per alloggio.
- gli ampliamenti di cui sopra devono essere rivolti a garantire una dotazione di servizi igienici e tecnologici e a adeguare l'organizzazione dell'alloggio alla dimensione del nucleo familiare (30 mq./ abitante).
- ampliamenti e/o sopralzi di abitazioni unifamiliari al fine di

aggiungere una nuova unità immobiliare necessaria per lo sdoppiamento del nucleo familiare e o per un massimo di volume aggiuntivo non superiore a 300 mc. e nel rispetto dei seguenti indici:

I.f. = max 1,5 mc/mq

H = non superiore a mt. 12

R.C. = 1/2 di S.F.

D.S. = min. ml 3,00

D.C. = min. ml. 5,00 e pari almeno ad 1/2 delle nuove costruzioni.

Per gli edifici esistenti posti a meno di ml. 5,00 dai confini è consentito il sopraelevazione di un piano, all'interno del perimetro del fabbricato esistente e nel rispetto degli indici prescritti, purché la distanza tra le pareti finestrate del sopraelevazione e le pareti antistanti sia superiore a ml. 10,00 e l'altezza dell'edificio, comprensiva del sopraelevazione, non risulti superiore a ml. 10,00.

Per gli edifici esistenti posti a meno di ml. 10,00 da edifici antistanti è consentito il sopraelevazione di un piano all'interno del perimetro del fabbricato esistente, purché la distanza tra pareti finestrate del sopraelevazione e pareti antistanti sia superiore a ml. 10,00.

È consentito il recupero di volumi esistenti con pareti poste a meno di ml. 5,00 dai confini o a meno di ml. 10,00 da pareti antistanti, con esclusione di nuove aperture su pareti cieche; il tutto comunque nel rispetto dell'art. 9 p.to 2 del D.M. 1444/68.

Per gli impianti produttivi funzionanti esistenti in zona (artigianato e piccola industria) con attività non nocive o moleste è ammessa la continuazione d'uso e l'ampliamento in conformità di quanto disposto dall'Art. 12.2 par. B.

Il riuso di tali impianti quando siano inattivi è consentito per attività produttive o di trasformazione non industriali limitatamente a piccole aziende, o per funzioni di tipo sociale. Tale riuso e quanto ammesso al precedente capoverso non sono consentiti quando i fabbricati interessati sono impropriamente adibiti ad attività produttive.

E' consentito l'esecuzione di fabbricati accessori alla residenza e precisamente:

- 1) - autorimesse.
- 2) - Laboratori per lavori di casa e hobbies;
 - depositi di attrezzi agricoli;
 - ricovero per allevamento familiare di animali da cortile.

I fabbricati in oggetto se contenuti entro i limiti dimensionali sotto prescritti e previsti in numero di uno per ogni unità immobiliare ad uso residenziale non costituiscono volume né superficie lorda utile; ogni eccedenza conta come superficie utile lorda e come volume.

Le prescrizioni da osservare per l'esecuzione delle costruzioni in oggetto sono le seguenti:

Autorimesse: mq. 25,00 lordi con un'altezza max di mt. 2,80 all'estradosso della copertura. Dette autorimesse debbono essere ricavate preferibilmente in aderenza all'edificio principale; sono tuttavia consentite anche realizzazioni isolate su aree libere purché classificate in edilizia di tipo configurato.

Detti fabbricati dovranno essere in muratura intonacata o in pietra naturale a vista con esclusione di quest'ultima a taglio sega, ed avere il tetto a due falde con manto di copertura in tegole laterizie o cementegola grigia o materiali litoidi.

Depositi per attrezzi o laboratori per hobbies o ricovero per allevamento per animali da cortile: la dimensione complessiva del fabbricato contenente una o più delle destinazioni non può superare i 15,00 mq. per un'altezza max di 2,80 mt. all'estradosso della

copertura, e senza superare globalmente con il fabbricato principale il RC di 60%

Detti fabbricati dovranno essere in muratura intonacata o in legno ed avere la copertura a due falde con manto esclusivamente in laterizio o cementegola grigia o materiali litoidi.

Gli edifici dovranno essere contenuti entro l'altezza massima di tre piani fuori terra oltre, il piano terreno a "pilotis".

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 20% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

In aggiunta ai disposti della norma di zona, gli interventi nelle aree di "edilizia già configurata" da realizzarsi nella località "Campello Monti" dovranno avvenire inoltre nel rispetto di tutti i caratteri ambientali ed architettonici tipici del luogo e della cultura locale e più precisamente secondo i disposti dell'ultimo comma dell'art. 8.4.

8.4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA EDIFICAZIONE SU LOTTI LIBERI E NELLE RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE

La disciplina urbanistica specifica vale per i lotti destinati a nuove costruzioni, indicati nelle planimetrie con il simbolo  e per le ristrutturazioni urbanistiche.

L'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

IF = 1,00 mc/mq

H = Non superiore a mi. 12,00

RC = Non superiore a 1/3

DS = Non inferiore a mi. 5,00

Nel caso di completamenti in aderenza a fabbricati esistenti o quando la

composizione urbana privilegi la conservazione di cortine con distanza dalle strade inferiore a mi. 5,00, si deroga all'obbligo della distanza dalle strade.

DF = Non inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

DC = Pari ad almeno 1/2 dell'altezza delle nuove costruzioni e comunque non inferiore a mi. 5,00. Fatte salve le disposizioni del Codice Civile, è comunque ammessa la costruzione a confine:

- per nuove costruzioni in aderenza con edifici attigui preesistenti a confine;
- nei casi in cui sia stipulata una convenzione tra i proprietari confinanti;
- per autorimesse e bassi fabbricati con altezza massima di m. 2,80 da misurarsi in riferimento al punto più alto di copertura.

Gli edifici non potranno avere più di tre piani abitabili oltre a un eventuale piano terra a "pilotis" di altezza non superiore a mi. 2,60.

Negli interventi relativi a nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni urbanistiche, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a:

- 1 mq - per ogni 10 mc. di fabbricato ad uso residenziale;
- 1 mq. per ogni 5 mq. di SU di fabbricato ad uso artigianale;
- 1 mq. per ogni 2 mq. di SU di fabbricato ad uso commerciale, direzionale o di pubblico servizio.

Gli spazi per i parcheggi di cui sopra, si intendono comprensivi delle autorimesse e degli spazi di manovra.

Non meno di 1/3 della superficie fondiaria dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile.

Per le concessioni relative ad attività commerciali, valgono le norme del Piano Commerciale di cui alla Legge 11.6.1971 nr. 426 subordinatamente al rispetto delle normative di cui al 21 comma precedente, con le seguenti precisazioni e limitazioni:

- è ammesso l'uso delle aree libere disponibili a favore dei punti di vendita, sia per nuovi impianti sia per ampliamento" di attività esistenti in area attigua;
- le concessioni relative a nuove localizzazioni di punti di vendita di generi di largo consumo sono consentite quando e nella misura in cui sono ammesse dal piano commerciale;
- è ammesso il trasferimento di punti di vendita da altro settore urbano e l'adeguamento della SU secondo le prescrizioni del Piano Commerciale, a condizione che il negozio originario sia chiuso e utilizzato per altra destinazione.

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della SF totale deve essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

In aggiunta ai disposti della norma di zona (art. 8.4) gli interventi nelle aree di "nuova edificazione a destinazione mista" situate in:

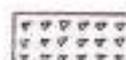
- a) località Piana di Forno (Tav. 5B) posta all'interno della curva a monte dell'abitato;
- b) località Forno (Tavv. 4B e 8B) posta in fregio alla via Montegrappa, dovranno avvenire inoltre nel rispetto di tutti i caratteri ambientali ed architettonici tipici del luogo e della cultura locale; nelle coperture dovranno essere impiegati materiali litoidi (sono ammessi tuttavia eternit svizzero, tegole canadesi, tegole piane di cemento, purchè di colore grigio pietra); intonaci esterni, colori e materiali delle facciate dovranno riprendere i caratteri tipici del luogo; le pavimentazioni delle aree libere di pertinenza dovranno essere realizzate con ciottoli, lastre di pietra o altri materiali litoidi come pure le zoccolature; le ringhiere saranno in ferro di semplice fattura o in legno; serramenti e antoni pure in legno.

Per l'area destinata a nuova edificazione posta a ridosso della chiesetta della frazione Otra (elab. 4B - area QT4 della seconda Variante al P.R.G.I. adottata con D.C. n. 9 del 14.4.94), visti i contenuti dell'elab. GEO1 richiamato dal successivo articolo 26, l'intervento edificatorio è subordinato alla realizzazione delle indispensabili opere di difesa ed inoltre dovrà essere esercitato dall'Autorità comunale un rigoroso controllo sull'attuazione e sul mantenimento in piena efficienza nel tempo delle indispensabili prescritte opere di difesa.

La zonizzazione e l'idoneità urbanistica dovranno essere riverificate nel caso emergessero nuovi elementi circa l'assetto geo-meccanico degli ammassi rocciosi retrostanti.

Per le aree destinate a nuove costruzioni (poste a valle verso il Rio di Luzzogno della frazione Luzzogno e poste nella porzione di territorio compresa tra la frazione Forno ed il sottostante rio affluente del torrente Strona) prossime alle scarpate di terrazzo, è indispensabile il rigoroso rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione ELAB-GEO 1 e delle tavole afferenti (Tav. GEO 3 - Luzzogno e Tav. GEO 6 - Forno in scala 1:1000) e con la prescrizione che, comunque, la zonizzazione proposta e l'idoneità urbanistica dovranno essere riverificate nel caso l'attività torrentizia del corso d'acqua presente al piede di ciascun terrazzo dovesse modificare sostanzialmente le condizioni di stabilità al piede delle scarpate.

ART.9-AREEAVERDE PRIVATO VINCOLATO.



Le aree in oggetto sono utilizzabili solo come parchi privati. Sono consentite costruzioni per impianti e servizi ad utilizzazione ricreativa, serre strutture ornamentali e decorative, piccole attrezzature agricole con il rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni particolari:

1) In caso di nuova edificazione o di interventi modificativi la superficie coperta (SC) non può essere superiore a 1/6 della SF e dovrà essere accorpata secondo il minor ingombro dell'area.

La superficie libera è comunque valutabile ai fini della edificazione realizzabile sulla parte restante dei lotti di cui fanno parte.

- 2) Le aree libere devono essere conservate a verde e giardini; non vi è consentita modificazione del suolo e alcuna forma di pavimentazioni impermeabili eccedenti il 20% delle aree.
- 3) Il taglio di alberi d'alto fusto e pregiati è subordinato a richiesta di autorizzazione accompagnata da un rilievo planovolumetrico dello stato di fatto del lotto in scala non inferiore a 1:500 aggiornato con l'individuazione delle piantumazioni e delle attrezzature esistenti.
- 4) E' sempre ammesso il recupero (anche con variazione di destinazioni) degli edifici per gli usi consentiti in zona.
- 5) Gli edifici esistenti al momento della adozione del P.R.G.I. definitivo, possono essere conservati anche se eccedenti il rapporto limite stabilito al punto 1. Detti edifici sono suscettibili solo di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione interna. Eventuali incrementi di volume ammessi dalla norma di zona devono essere realizzati senza incremento di SC.

Le aree a verde privato vincolato concorrono alla determinazione della volumetria realizzabile sulle porzioni continue facenti parte della stessa proprietà, edificabili in P.R.G.I.

ART. 10 - AREE PER EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE AI SENSI DELLA LEGGE 18.4.1962 nr. 167 SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI E LEGGE 5.8.1978 nr. 457.

Le aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica sono contrassegnate con il simbolo **PEEP**

La destinazione ammessa è quella residenziale con gli annessi volumi tecnici e servizi (box per auto e cantine).

Gli interventi sono subordinati alla formazione di P. di Z. salvo il disposto dell'art. 51 della Legge 865.

Le aree per gli standards urbanistici relativi e per i servizi sociali connessi con tali insediamenti sono individuati dal P.R.G.I. fuori delle aree destinate a PEEP.

Gli indici di edificabilità e le tipologie ammesse in tali zone sono le stesse che valgono per l'edilizia di completamente su lotti liberi. Potranno tuttavia essere modificate in sede di redazione dei Piano di Zona intendendosi tale modifica non come variante ma come specificazione ed integrazione dei P.R.G.I. purché siano congrue con il dimensionamento della capacità insediativa dello strumento urbanistico generale e con gli indici delle zone circostanti, e l'indice territoriale non superi la misura di mc/mq 2,00.

Le modifiche introdotte dei P. di Z. rispetto alle previsioni normative dei P.R.G.I. sono finalizzate essenzialmente a rendere attuabili le tipologie più consone con l'edilizia economico - popolare in ordine alle leggi di finanziamento pubblico, ai sistemi costruttivi industrializzati, ed agli standards residenziali richiesti.

Il P. di Z. disciplina i meccanismi di utilizzazione delle aree PEEP ed in particolare la realizzazione di edilizia economica- popolare mediante interventi convenzionati. Inoltre definisce il rapporto tra le aree concesse in proprietà e quelle concesse con diritto di superficie; stabilisce le tipologie edilizie e le modalità di sistemazione e utilizzazione delle aree libere dalla edificazione riservandone il 30% alla formazione dei verde per uso privato.

ART. 11 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PARTICOLARI

1.1.1 - CENTRALI ELETTRICHE

Sono confermate le centrali elettriche esistenti e le strutture connesse (condotte forzate, opere di presa e di sbarramento, canali di deflusso, cabine e apparecchiatura di trasformazione, tralicci e linee esistenti).

Gli edifici esistenti sono suscettibili di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.

Gli ampliamenti sono concessi nel rispetto delle norme e degli indici di cui all'art. 12.1.

La realizzazione di nuove strutture che modificano l'assetto del suolo (opere di presa, formazione di bacini, condotte forzate, ecc.) sono soggette alla preventiva autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale, a norma dell'art. 30 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Dette strutture devono tener conto dell'equilibrio idrogeologico e la loro realizzazione deve essere richiesta con un progetto che dettagli il rispetto delle condizioni di stabilità del territorio e sia controfirmato da un Geologo iscritto all'Albo. Inoltre deve essere studiato l'armonico inserimento ambientale per evitare guasti al paesaggio.

Gli impianti dismessi ed i relativi fabbricati potranno essere utilizzati per attività produttive alternative.

Il cambiamento di utilizzo è soggetto a preventiva autorizzazione.

11.2 - ATTIVITA' ESTRATTIVE

Non è consentito l'avvio di nuove attività estrattive e la realizzazione di strutture e fabbricati connessi senza la preventiva autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, a norma dell'art. 30 della Legge 56/77 e s.m.i.

E' ammessa la continuazione d'attività delle cave di marmo della Soc. Valstrona e la utilizzazione delle strutture e degli impianti esistenti con i fabbricati annessi.

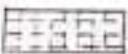
Nuovi fabbricati sono consentiti nei limiti previsti dall'Art. 12.1.

In caso di cessazione dell'attività le strutture e gli impianti esistenti sono utilizzabili per attività produttive alternative. Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione interna senza incremento di volume, salvo nelle aree contrassegnate in piano regolatore come aree per attività produttive, per le quali vigono le norme dell'art. 12.1.

L'esercizio dell'attività estrattiva è consentito solo nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore, a norma dell'art. 55 della Legge 56/77 e s.m.i., in particolare è richiesto il progetto di riambientazione e l'impegno relativo alla garanzia per la realizzazione delle opere previste.

ART. 12 - NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE (ARTIGIANATO E INDUSTRIA)

12.1 - AREE ATTREZZATE PER NUOVI INSEDIAMENTI E PER IL TRASFERIMENTO DI QUELLI ESISTENTI.

Dette aree sono specificatamente indicate nel P.R.G.I. con il simbolo  e sono riservate alle attività produttive con quanto connesso: impianti, depositi, uffici, attrezzature di servizio, residenza dei titolari e/o dei custode, esposizione e punti di vendita di prodotti tipici. L'area comunale  è soggetta a Piano Esecutivo.

Essendo le altre aree private di modeste dimensioni e il 20% di superficie fondiaria da destinare ai servizi annessi è già stata reperita in sede di formazione dei P.R.G.I. per queste è ammesso il rilascio delle concessioni per nuovi insediamenti anche senza la formazione del Piano Esecutivo, purché il richiedente dettagli in progetto la situazione delle urbanizzazioni (strade di accesso, allacciamenti alla rete di fognatura, acquedotto e distribuzione della energia), gli oneri relativi alla loro esecuzione e gli impianti previsti per la depurazione dei rifiuti liquidi e di smaltimento dei rifiuti solidi e controllo dei gas.

Gli indici di edificabilità e le prescrizioni tipologiche da rispettarsi sono le seguenti:

RC= non superiore al 50%

H= libera per edifici a destinazione produttiva privi di interpiano e per volumi tecnici. Non superiore a mi. 10,00 per edifici a più piani e per edifici non destinati ad attività produttiva.

DC= pari ad almeno $1/2$ dell'altezza delle nuove costruzioni e comunque non inferiore a mi. 5,00; in caso di convenzionamento fra privati confinanti è ammessa l'edificazione in aderenza.

DS = ml. 5,00 per le nuove costruzioni.

DF= non inferiore a ml. 1 0,00 tra pareti finestrate di abitazioni ed uffici o servizi sociali e pareti antistanti. Non vi sono prescrizioni per le confrontanze tra i fabbricati destinati soltanto ad attività produttive o depositi o volumi tecnici.

La SU di edifici destinati ad uffici non potrà superare il 25% della SU complessiva destinata all'attività produttiva e annessi per ogni unità produttiva.

La volumetria destinata a residenza per il titolare e/o custode dell'unità produttiva non dovrà superare i mc. 500 e dovrà rientrare nell'osservanza e nei limiti concessi dalle norme di cui al terzo comma precedente.

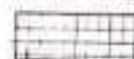
Non meno di 1/10 della SF dovrà essere attrezzata a parcheggio. Detti spazi per parcheggi si intendono comprensivi delle autorimesse e degli spazi di manovra.

Le richieste di concessione dovranno essere accompagnate da una esauriente documentazione sulle caratteristiche strutturali dell'impresa, tipo di produzione, numero degli addetti e carico urbanistico indotto.

Il richiedente dovrà altresì dare dimostrazione del rispetto di tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia di valori di accettabilità per rumori, odori, fumi, polveri e gli scarichi delle acque nonché per l'allontanamento dei rifiuti solidi.

Per i nuovi insediamenti non sono consentiti prelievi idrici dal sottosuolo se non nella misura consentita dalle disposizioni comunali e degli Enti Pubblici competenti.

12.2 - IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI -DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO.



- A) Per le attività esistenti nelle aree specificatamente riconosciute a destinazione produttiva e contrassegnate con il simbolo valgono le seguenti norme:

Negli interventi di manutenzione degli edifici esistenti, nonché per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, nelle parti non oggetto di intervento, possono essere mantenute le destinazioni preesistenti, anche se difformi per dimensioni e proporzioni da quanto di seguito prescritto.

All'interno di ciascuna unità produttiva gli edifici possono essere destinati ai seguenti usi:

industria e artigianato, attività di stoccaggio e autotrasporto; uffici legati all'attività produttiva principale attività espositive e di vendita, legate all'attività produttiva principale, aventi superficie utile lorda non superiore al 25% di quella complessiva e comunque non superiore a 150 mq.; mense, spogliatoi, ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;
abitazione per il proprietario e/o per il custode fino a un volume massimo complessivo di 500 mq.

Sono ammessi, nel rispetto delle norme di cui al precedente paragrafo 12.1, interventi di manutenzione, di ristrutturazione e/o ampliamento e di completamente (ivi compresi interventi di sostituzione e nuova edificazione).

Interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti ed ampliamenti nella misura concessa sono subordinati alla esecuzione degli impianti di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi previsti dalle vigenti leggi.

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, qualora non siano già reperite dal P.R.G.I. dovranno essere prodotte dalle unità che richiedono autorizzazione all'ampliamento od alla ristrutturazione, anche fuori del perimetro dell'insediamento purché entro un raggio di ml. 250 dallo stesso; in tal caso dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

Il rilascio della concessione è possibile dietro presentazione di richiesta singola, senza la preventiva formazione di Piano Esecutivo.

B) Attività insediate entro l'abitato in aree a destinazione mista.

E' ammessa la ristrutturazione dei fabbricati esistenti ed il loro completamento fino al massimo consentito dall'Art. 6.1 ed Art. 8.1.

Per le altre norme vale quanto richiesto per gli impianti ubicati fuori dell'abitato.

Per l'area destinata ad impianti produttivi esistenti confermati di completamento e di nuovo impianto individuata a valle della frazione Otrà (QT8) – elab. 4B della secondo Variante al P.R.G.I. adottata con D.C. n. 9 del 14.4.94, e visti i contenuti dell'elaborato GEO 1 richiamato dal successivo articolo 26, l'intervento edificatorio è subordinato alla realizzazione delle indispensabili opere di difesa ed inoltre dovrà essere esercitato un rigoroso controllo sull'attuazione e sul mantenimento in piena efficienza nel tempo, delle indispensabili prescritte opere di difesa.

Inoltre la stessa area dovrà prevedere un uso artigianale e/o a deposito e non abitativo, completando solo il manufatto già esistente.

La zonizzazione e l'identità urbanistica dovranno essere riverificate nel caso emergessero nuovi elementi circa l'assetto geo-meccanico degli ammassi rocciosi retrostanti.

12.3 - ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO IN ZONA MISTA.

A norma dell'art. 6.1 e dell'art. 8.1 nelle zone residenziali miste sono ammessi solo insediamenti di piccolo artigianato non molesto e di artigianato di servizio integrati con le abitazioni e contenuti nei limiti ivi precisati.

12.4 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE AI FINI DI UN CORRETTO INSERIMENTO AMBIENTALE.

I fabbricati o parti di fabbricati destinati alle piccole attività artigiane, inserite nel tessuto misto all'interno degli abitati dovranno essere eseguiti con strutture e materiali armonizzati con le caratteristiche generali della edilizia storica e dovranno integrarsi nel tessuto edilizio senza differenziarsi dalle strutture residenziali.

In particolare dovrà essere diligentemente studiato l'assetto dei depositi dei materiali di lavorazione e dei materiali di risulta con adeguate collocazioni fuori delle visuali e con la realizzazione di strutture aventi carattere stabile con la eliminazione di coperture precarie.

Oltre all'impiego di materiali idonei nella realizzazione dei fabbricati e manufatti potrà essere di ausilio alla corretta ambientazione l'impiego di verde protettivo. Altrettanto dovrà essere curata la realizzazione architettonica per i fabbricati ed i depositi ubicati in area attrezzata per impianti produttivi. La sistemazione dei

terreno e gli interventi necessari per correggere il profilo altimetrico dovranno tener conto delle esigenze di un armonico inserimento nel contesto ambientale rispetto al quale le aree di insediamento produttivo non devono costituire episodi di rottura. Per favorire tale corretto inserimento dovranno essere attentamente dimensionate anche le recinzioni ed utilizzate cortine di verde protettivo. Non meno di $1/4$ della superficie libera dalle costruzioni dovrà essere sistemata a verde permanente con piantumazione di alberi di alto fusto e di cespugli ornamentali. Nel progetto deve essere documentata dettagliatamente la sistemazione delle aree libere e dei verde.

12.5 - AREA ATTREZZATA AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI [AAP]

L'area è di proprietà comunale ed è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture generali e di servizio per le attività artigianali della Comunità da gestire in forma associata secondo un regolamento che sarà deliberato dalla Comunità e accettato dai concessionari.

L'utilizzazione dell'area è subordinata a formazione di Piano Tecnico Esecutivo. Dovranno essere rispettati gli indici di cui all'art. 12.1 e le norme contenute nell'Art. 12.4.

ART. 13 - AZIENDE AGRICOLE ED EDIFICI RURALI ESISTENTI NELL' ABITATO.

Le aziende agricole situate all'interno dell'abitato, tenuto conto dei processi storici di formazione dell'agglomerato urbano e dei suoi caratteri originari, sono giudicate compatibili con esso.

Per dette aree valgono le seguenti norme:

E' consentita la continuazione della attività agricola esistente e delle attività connesse esistenti o nuove richieste dalla trasformazione della economia agricola, purché limitate alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli ed alla prestazione di servizi comunque connessi con l'agricoltura ma non nocivi e molesti.

Non sono ammesse nuove attrezzature adibite a zootecnia con presenza di allevamenti industriali o di capi di bestiame. Quelle esistenti sono tollerate senza incremento di volume, di SU e di SC. Non sono ammesse nuove attrezzature per lavorazioni o attività pur connesse con l'agricoltura ma nocive o moleste. Non è comunque ammesso l'impianto di nuove attività agricole.

In dette aree sono ammessi esclusivamente:

fabbricati rurali, attrezzature quali magazzini, depositi, ricoveri e riparazione di attrezzi e macchine agricole, depositi e lavorazione di prodotti agricoli, depositi di sementi, concimi chimici e prodotti per l'agricoltura e loro commercializzazione, silos. Inoltre sono ammesse le abitazioni di imprenditori agricoli a titolo principale (coltivatori diretti, proprietari o affittuari, mezzadri o coloni, salariati e dipendenti agricoli).

E' consentita la permanenza degli impianti ed attrezzature esistenti e delle abitazioni in atto e conseguentemente ogni operazione di manutenzione, ristrutturazione e recupero dell'edilizia esistente con la sola prescrizione che negli interventi di ristrutturazione e di recupero siano eseguite le opere di adeguamento alle norme

igienico- sanitarie e di depurazione degli scarichi nonché gli allacciamenti carenti alla fognatura, acquedotto e reti energetiche.

In caso di mantenimento dell'attività agricola sono ammessi, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia ai sensi della legislazione vigente in materia, interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia e o ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto degli indici e delle prescrizioni seguenti:

RC = 60% del lotto di pertinenza

H = 10 mt. o, nel caso di ampliamento di edificio di altezza superiore a 12 mt., pari a quella dell'edificio esistente. Il volume destinato alla residenza non deve superare gli 800 mc. per ogni unità produttiva; sono comunque ammessi, anche in deroga a tale limite, la ristrutturazione e/o l'ampliamento "una tantum", in misura non superiore al 50% della SU esistente, di ogni alloggio esistente alla data di adozione dei P.R.G.I. purché tale ampliamento non superi i 150 mc.

Per gli interventi di ampliamento di cui al comma precedente, il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto a norma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. che preveda il mantenimento per 10 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricole e le sanzioni, a norma dell'art. 69 della Legge Regionale 5.12.1977, nr. 56 e s.m.i., per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

In caso di cessazione dell'attività agricola sono ammessi gli interventi previsti in zona, con l'applicazione delle relative norme.

Le norme di cui al presente articolo si applicano anche alle AZIENDE AGRICOLE ED EDIFICI RURALI ESISTENTI NEI CENTRI STORICI E NELLE ZONE DI EDILIZIA MISTA DI ANTICA FORMAZIONE.

Le concessioni potranno essere rilasciate senza preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

In caso di cessazione della attività agricola, gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione dei P.R.G.I. potranno essere utilizzati anche da soggetti non operanti in agricoltura, e gli edifici rustici esistenti alla data di adozione dei P.R.G.I. potranno essere utilizzati per attività artigianali, depositi e lavorazioni non nocive e moleste.

ART. 14 - AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA'AGRICOLA

14.1 - In attesa di un Piano zonale di sviluppo agricolo il P.R.G.I. individua le seguenti zone destinate all'attività agricola:

- 1) Terreni a prato pascolo e pascolo:
prato pascolo permanente prato degradato
- 2) Bosco:
 - fitto
 - rado
 - roccia più alberi d'alto fusto.

Le aree agricole sono costituite dalle aree riservate alle attività agricole ed all'edificazione a fini agricoli.

Nelle aree di cui al presente articolo e negli edifici che vi insistono sono ammessi esclusivamente:

- a) residenze agricole nel rispetto dei 31 comma dell'art. 25 della L.R. 56177 e s.m.i.;
- b) infrastrutture, strutture e attrezzature agricole quali stalle, silos, magazzini, serre, locali per la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del Codice Civile;
- c) strutture ed attrezzature per l'allevamento ed il ricovero di animali di compagnia (quali cani, cavalli, ecc.), garantendo comunque una quota di superficie libera almeno pari ai 2/3 dell'intero lotto.

Sono ammessi interventi di recupero e/o ampliamento degli edifici esistenti ed interventi di nuova edificazione, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia ai sensi della legislazione vigente in materia.

Il rilascio della concessione è subordinata alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell' avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
 - b) la documentazione delle classi di colture in atto e in progetto;
 - c) il vincolo del trasferimento di cubatura;
 - d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.
- L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate, dalla... Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m.i.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario o dei suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al 51 comma del presente articolo, gli interventi previsti dalle lettere d), e) ed f) dell'art. 9 della Legge 28.1.1977 nr. 10.

La realizzazione di infrastrutture (quali strade e opere idrauliche) al servizio dell'agricoltura non è soggetta alle condizioni previste dai precedenti quattro commi del presente articolo.

14.2 - INDICI E PRESCRIZIONI

Negli interventi di ampliamento e di nuova edificazione di abitazioni rurali

devono essere rispettati i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
- d) terreni a seminativo e a prato: mc. 0,02 per mq.;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5,00 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato - pascolo di aziende silvo - pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente non può superare i 1500 mc. per ogni azienda ed è computato al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alle lettere b) e c) del 3° comma del presente articolo, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui, ivi compresi quelli che insistono su terreni di comuni limitrofi, ritenendo congrua la distanza di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda ubicati nel territorio comunale e nei Comuni confinanti rispetto al centro aziendale, nel rispetto dei contenuti del 19° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Il rapporto di copertura dell'area direttamente asservita agli edifici, comprensivi di abitazioni, strutture e attrezzature agricole, non può essere superiore al 40%.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti deve essere rispettata una distanza minima di mt. 5,00 dai confini di proprietà e dalle strade e comunque nel rispetto dei D.M. 1404168 e D.L. Nr. 285 del 30.04.1992.

Nella costruzione di nuove stalle, allevamenti e ricoveri per animali, si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la distanza minima dagli agglomerati residenziali dei P.R.G.I. deve essere di almeno 100,00 mt. sentito il parere della competente autorità sanitaria;
- la distanza, da edifici residenziali rurali deve essere almeno di mt. 15,00.

L'edificazione di nuove abitazioni rurali è ammessa solo in associazione a impianti ed attrezzature agricole aventi SU almeno pari a quella residenziale.

Nel conteggio delle superfici coperte sono escluse le serre.

Le opere e le infrastrutture generali necessarie all'agricoltura come le reti di irrigazione, le strade rurali, gli impianti ed i parchi di macchine

agricole saranno definite mediante Piani Tecnici Esecutivi ai sensi dell'art. 47 della Legge Regionale Nr. 56/77 e s.m.i.

Sulle aree agricole sono vietate opere che alterino lo stato dei suolo. Le recinzioni dovranno essere in rete con pali infissi nel terreno.

Gli edifici rurali di nuova costruzione dovranno distare 5.00 mt. dall'argine delle rogge, ove non sia prescritta fascia di rispetto.

Sugli edifici extra - agricoli ubicati in aree di cui al presente articolo valgono le prescrizioni di cui al 31 comma dell' Art. 15 delle presenti N.T.A.

ART. 15 - NORME PER GLI EDIFICI SORTI IN AREE AGRICOLE ESTERNE ALL'ABITATO ED ADIBITI AD USI EXTRAAGRICOLI

15.1 - PRESCRIZIONI GENERALI

Le norme di cui ai punti successivi potranno essere applicate una sola volta e solo su edifici esistenti all'atto dell'adozione dei P.R.G.I.

15.2 - STRUTTURE ADIBITE AD USI PRODUTTIVI, UTILIZZATI E NON UTILIZZATI

Le destinazioni d'uso esistenti per cave e centrali elettriche sono confermate e regolate dal disposto degli Artt. 1 l. 1 e 1 l. 2.

Per i restanti edifici produttivi, utilizzati e non, è confermata la destinazione d'uso, purché si tratti di edifici autorizzati e/o dotati di agibilità e/o accatastati.

Su tali edifici sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza modificazioni del volume e delle destinazioni d'uso esistenti.

15.3 - EDIFICI ADIBITI AD ABITAZIONE CON SERVIZI ANNESSI

E' confermata la destinazione d'uso esistente, con le operazioni di recupero, ristrutturazione con incremento di volume o di SU, nella misura massima di mq. 30 di SU per ogni alloggio esistente.

E' pure ammessa la costruzione di box per auto e di volumi per impianti - tecnici, strettamente limitati al servizio della abitazione.

Per tutti gli interventi di cui sopra è ammessa la concessione su richiesta singola, senza preventiva formazione di Piano Esecutivo.

Il RC non deve comunque superare globalmente il valore di 1/3 della SF.

15.4 - AREE LIBERE INTERSTIZIALI ENTRO IL TERRITORIO URBANO

Trattasi di aree di modeste dimensioni, lotti ed appezzamenti compresi nel territorio urbano; trattasi in genere di aree di riserva per usi urbani futuri oltre l'arco temporale del presente P.R.G.I.

A tali aree viene assegnata la destinazione d'uso di giardino, orto, frutteto e o colture di altra natura, con possibilità edificatoria limitata soltanto alla nuova costruzione accessoria per deposito di attrezzi, di legna ed altri materiali d'uso agricolo o di ricovero per animali da cortile del tipo illustrato nei grafici in appendice, applicando i parametri del Codice Civile.

Per tali edifici dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

SU = mq. 15 max

RC = 30%

H = 2,80 mt.

DC = Distanza minima dai confini e dall'edificio antistante secondo il Codice Civile.

15.5 - DISPOSIZIONI SPECIALI

Lungo le strade veicolari, (provinciale e comunale) è consentita la costruzione di autorimesse purché esse risultino pertinenziali ad edifici residenziali esistenti ubicati in zone non raggiungibili mediante strade carrozzabili.

A tale scopo possono essere utilizzate le aree in proprietà ancorché non contigue ma comunque collocate nel raggio di mt. 300 dall'edificio adibito ad abitazione, purché al momento del rilascio della Concessione sia verificata la compatibilità dell'intervento attraverso l'applicazione del D.M. 11/3/1988.

La dimensione del posto macchina non potrà eccedere i 1,00 mq. di SU ogni 20 mc. di costruzione residenziale cui risulta pertinenziale.

Per l'edificazione dovranno essere rispettate le norme stabilite all'art. 18 seguente. Nel caso di autorimesse interrate (sui versanti a monte delle strade) l'arretramento minimo dalla strada sarà di mi. 3,00 (salvo diverse prescrizioni da parte degli enti interessati - "Amm.ne Provinciale").

In questi casi, che saranno valutati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale, potranno essere prescritte particolari disposizioni sui terreni dei manufatti stessi, in funzione della pericolosità dell'immissione nella viabilità pubblica.

Dovrà inoltre essere garantita la pertinenzialità con atto di vincolo trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario

ART. 16 - NORME PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI.

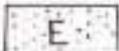
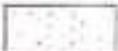
Il P.R.G.I. non prevede zone od aree specificatamente destinate ad insediamenti commerciali od a punti di vendita qualificati. Tali insediamenti sono ammessi all'interno della edilizia mista o per nuova costruzione o con recupero dell'esistente con il rispetto delle norme degli Artt. 4. 1 e 9.1.

Al servizio degli insediamenti commerciali dovranno essere previsti idonei spazi per parcheggi e verde nella misura minima dei 100% della SU degli edifici previsti (nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni); di tali spazi almeno la metà deve essere destinata ai parcheggi di uso pubblico.

Le aree di servizio dovranno essere ricavate anche nel caso di ristrutturazioni totali o mutamento di destinazione. Gli interventi potranno essere autorizzati con concessione singola o con P.P. secondo le prescrizioni di zona.

Nelle zone miste è consentita la continuazione di esercizio dei punti di vendita esistenti, la loro ristrutturazione, l'ampliamento e lo spostamento su altra area semprechè dette operazioni siano compatibili con le norme citate e con le previsioni del Piano Commerciale di cui alla Legge 11.6.1971 nr. 426.

ART. 17 - AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE GENERALE

 esistenti  previste

Le destinazioni d'uso nonché gli indici di edificabilità e le prescrizioni attuative sono disciplinate ai sensi delle leggi e decreti vigenti in materia.

L'esecuzione delle opere potrà, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, essere attuata singolarmente con interventi diretti o previa formazione di un Piano Tecnico Esecutivo ai sensi dell'art. 47 della Legge Regionale nr. 56 del 5.12.197 e s.m.i.

I Programmi pluriennali di attuazione potranno individuare attrezzature realizzabili dai privati mediante concessioni in diritto di superficie e/o convenzione. Questa deve contemplare le modalità di utilizzazione degli impianti realizzati da parte della collettività, nonché la loro cessione al Comune alla scadenza del periodo previsto o in caso di cessazione della gestione privata.

Nelle aree per istruzione sono ammesse attrezzature a verde, gioco e sport aperte al pubblico.

Le attrezzature di interesse comune esistenti alla data di adozione del progetto definitivo di P.R.G.I., di proprietà privata e le aree di pertinenza conteggiate negli standards, per effetto della approvazione del P.R.G.I. sono automaticamente considerate come assoggettate ad uso pubblico" secondo l'ultimo comma dell'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. Tale condizione di destinazione d'uso non è modificabile o revocabile se non per mezzo di variante dello strumento urbanistico. Con la stessa variante deve essere definita la destinazione alternativa. L'assoggettamento ad uso

pubblico non altera il regime di proprietà e può essere definito mediante convenzione con il Comune per quanto riguarda le modalità di gestione.

Le specifiche destinazioni previste in P.R.G.I. (I = istruzione; C = opere e attrezzature di interesse comune; V = verde attrezzato; P = parcheggi) possono essere modificate o scambiate fra loro con semplice delibera di Consiglio Comunale (per i servizi e le attrezzature di interesse comunale) ratificata dalla Comunità Montana (per le attrezzature di interesse territoriale) con ratifica del Consiglio Comunale del Comune interessato, senza che ciò costituisca Variante di P.R.G.I.

Per le zone a Verde attrezzato (V) e parcheggi (P) ubicati rispettivamente nelle zone di Campello Monti e Strona ci si dovrà attenere alle prescrizioni limitative previste nella relazione Geologica e cioè "Verde attrezzato pubblico con esclusione di qualsiasi struttura" e "parcheggio pubblico a raso", senza prevedere alcun tipo di opera.

ART. 18 - FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DI NASTRI E INCROCI STRADALI, FUORI DELL' ABITATO

La profondità delle fasce di rispetto sono desumibili dalla cartografia di P.R.G.I. . Qualora non fossero individuabili in cartografia di Piano, si applica la normativa prevista all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed inoltre del D.L. 285/92, al D.P.R. 195/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93; dette fasce sono cartografate quali "linee di arretramento delle costruzioni".

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tali fasce sono ammessi solo i seguenti interventi:

- a) edifici residenziali: manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazione senza incremento di volume e di superficie coperta;
- b) edifici a destinazione industriale, artigianale e commerciale: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza incremento di volume e di superficie coperta, rinnovamento o sostituzione di strutture e impianti produttivi obsoleti, modifiche degli accessi carrai, arretramenti delle recinzioni;
- c) edifici rurali: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, sistemazioni esterne dell'area, ampliamenti di sole strutture rurali = 20% del volume preesistente (purché questi ultimi sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare).

Nelle fasce di rispetto delle strade sono ammessi anche: la realizzazione di corsie di servizio e attrezzature stradali nonché, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante con le relative attività accessorie quali impianti di lavaggio auto e piccole officine di riparazione (vedi circolare Ministeriale Nr.

5980 del 30.12.1970 - comma 7°) nonché gli interventi ammessi dall'art. 2.7 e dall'art. 2.9 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Non sono consentite nuove edificazioni.

Sono consentiti: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.

All'interno del centro abitato il P.R.G.I. individua gli arretramenti dalle strade da osservarsi nelle nuove edificazioni o nelle ristrutturazioni sostanziali. Tali aree di rispetto concorrono alla determinazione del volume e della SC delle edificazioni marginali.

ART. 19 - FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DI CORSI D'ACQUA

Le fasce di rispetto, all'esterno del centro abitato, dovranno avere una profondità di m. 15 dal piede dell'argine maestro (art. 29 Legge Regionale 56/77 e s.m.i.).

Entro tale fascia non sono ammesse nuove costruzioni e relative opere di urbanizzazione; per le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di cui ai paragrafi a), b), c) del precedente Art. 18

Negli abitati esistenti e comunque nell'ambito della loro perimetrazione se difesi da adeguate opere di protezione non vanno applicate le norme sopra riportate.

Le aree ricadenti entro le fasce di rispetto sono computabili ai fini della determinazione del volume eseguibile e della superficie copribile dagli edifici.

Sono consentite, entro tali fasce, unicamente le seguenti destinazioni: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra parcheggi pubblici.

A titolo precario può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati; nonché attrezzature sportive collegate con corsi e specchi d'acqua principali e alle opere ed interventi per la regolamentazione dei corsi d'acqua stessi.

ART. 20 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

La fascia di rispetto dei cimiteri è delimitata sulla planimetria secondo i disposti dell'art. 27, comma 51 della L.R. nr. 56/77 e s.m.i. All'interno di dette fasce non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume, delle costruzioni esistenti, oltre che la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Potranno essere rilasciate autorizzazioni per serre di tipo leggero (in vetro e struttura metallica) per i soggetti di cui all'art. 25, 31 comma lettera a), b), c) della L.R. 56/77 e s.m.i.; le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini della formazione della volumetria per le abitazioni agricole.

Ancorché diversamente evidenziata in cartografia la fascia del cimitero della frazione Forno è da intendersi estesa per il perimetro a mt. 50, così come peraltro riportato nel decreto medico provinciale n. 18/73.

ART. 21 - FASCE DI RISPETTO PER I DEPURATORI E LE OPERE DI PRESA DEGLI ACQUEDOTTI

Le fasce di rispetto per le opere di presa degli acquedotti hanno una profondità di ml. 200 su ogni lato dell'impianto. Non vi sono consentite nuove costruzioni al di fuori degli impianti stessi. Sono ammesse solo colture arboree foraggere oltre alle opere di protezione e difesa delle captazioni stesse.

Le fasce di rispetto per gli impianti di depurazione hanno una profondità di ml. 100 su ogni lato dell'impianto. Non vi sono consentite nuove costruzioni al di fuori degli impianti stessi con l'inclusione delle opere di protezione e difesa.

Per quanto non previsto e/o in contrasto si applicano i contenuti rispettivamente del D.P.R. 236/88 e 319/76.

ART. 22 - FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI ED ALTRE RETI

Per detti manufatti valgono le norme impartite dagli Enti competenti, sia relativamente alle distanze dei fabbricati che per quanto riguarda gli interventi di governo della vegetazione.

ART. 23 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Nelle parti del territorio comunale ove si sovrappongono più vincoli è da considerarsi valida la norma più restrittiva.

All'esterno dell'abitato, lungo le strade provinciali non sono ammessi accessi veicolari diretti al servizio di abitazioni o di complessi produttivi. Ove possibile l'immissione e l'uscita di veicoli su detti assi avverrà unicamente attraverso gli svincoli e gli accessi previsti dal P.R.G.I. e mediante le strade secondarie, salvo quanto previsto nelle disposizioni speciali per le aree agricole.

Fuori delle aree urbanizzate o da urbanizzare individuate dal P.R.G.I. le recinzioni dovranno essere effettuate con diaframmi di verde arboreo o al più con rete metallica tesa tra pali infissi direttamente nel terreno senza zoccolatura in conglomerato cementizio.

Nelle stesse aree di cui al comma precedente non sono ammesse insegne pubblicitarie. E' ammessa solo la segnaletica pubblica o privata.

Gli edifici esistenti alla data di adozione dei P.R.G.I. entro le fasce di rispetto di cui agli Artt. 18, 19, 22, sono suscettibili solo di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione interna senza incremento di volume con la sola eccezione per i fabbricati rurali, residenziali e non, per i quali è ammesso un incremento di volume "una tantum" non superiore al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche, da effettuarsi sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o del corso d'acqua o dell'elettrodotto.

Congruamente con il disposto dei commi 13 e 14 dell'art. 25, Legge Regionale 56/77 e s.m.i. è concessa la possibilità di utilizzare tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, ai fini del computo del volume edificabile, e la possibilità per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi di accorpare i volumi sull'area di un solo Comune.

ART. 24 - INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI

AREE ATTREZZATE (Legge regionale 6.12.1978, nr. 68)

24.1 - IMPIANTI ED ATTREZZATURE TURISTICHE T

Sono confermati gli impianti e le attrezzature turistico - ricettive esistenti. Potrà essere utilizzata per tale destinazione anche l'edilizia residenziale in disuso, a seguito di interventi di recupero, sia all'interno sia all'esterno del centro abitato.

Gli interventi sull'esistente dovranno seguire la normativa valida per la zona entro cui sono localizzati. Altrettanto dicasi per il regime delle concessioni che dovrà conformarsi alle prescrizioni di zona.

Nuovi insediamenti turistici o attrezzature ricettive potranno essere realizzati, oltre che per recupero dell'esistente, anche con nuovo impianto:

- nelle zone miste: sulle aree libere di completamente con il rispetto degli indici e prescrizioni di zona (Artt. 6.7 e 8.1).

- nelle zone a ciò specificamente destinate dal P.R.G.I.; in questo caso le attrezzature possono comprendere: alberghi, ristoranti, bar, ritrovi, impianti sportivi di ogni genere con tutti gli annessi tecnici e i servizi relativi (cabine, servizi igienici, depositi attrezzi, spogliatoi, impianti sportivi coperti, scuderie, imp. ski-lift).

Per le costruzioni valgono le seguenti prescrizioni:

H max = non superiore a 3 piani fuori terra

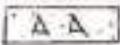
SC = non superiore a 1/4 della SF

Dotazione di parcheggi pubblici con non meno di 1 posto macchina ogni tre posti letto od ogni sei coperti.

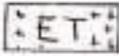
Per gli impianti tecnologici di risalita, biglietterie e servizi igienici annessi non vi sono verifiche di SC e di V. Se ubicati in zona soggetta a vincolo idrogeologico sono subordinati ad autorizzazione regionale. Le costruzioni per qualunque uso e destinazione debbono rispettare i caratteri ambientali e debbono avere una adeguata sistemazione

degli spazi liberi esterni. Eventuali impianti di risalita debbono disporre di ampi parcheggi esterni, proporzionali al flusso degli utenti, con almeno 1 posto macchina ogni 10 utenti.

Nelle zone con specifica destinazione turistico - ricettiva gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di Piani Convenzionati di iniziativa privata.

Le aree attrezzate Per il turismo sociale ed itinerante (indicate in P.R.G.I. con il simbolo ) sono utilizzate secondo le indicazioni della Legge Regionale 6.12.1978 nr. 68 per soste temporanee (campeggi) e per utilizzazione turistica all'aperto. E' ammessa la costruzione di servizi e la sistemazione dell'area con stradine, piazzole, panchine, fontanelle e quanto serve allo scopo specifico cui sono destinate.

24.2 - RESIDENZA TURISTICA

Le aree contrassegnate con il simbolo  nella tavola di P.R.G.I. sono riservate agli insediamenti turistici residenziali e ricettivi con relativi impianti.

Vi sono ammessi gli edifici con destinazione residenziale, pensioni, alberghi, ristoranti, chioschi connessi con l'attività turistica, impianti ricreativi e servizi.

La concessione è subordinata alla preventiva formazione di Piano Particolareggiato ove siano previsti insediamenti plurialloggi di nuovo impianto mentre è rilasciata su domanda singola quando relativa ad aree intercluse entro zone di completamente dell'esistente con superficie sufficiente per una sola unità immobiliare.

Gli indici edilizi e le norme di edificabilità sono quelle contenute nell'Art. 8.4 relativo alla edificazione su lotti liberi.

Nel caso di utilizzazione di edifici esistenti si applicano le norme relative alle zone entro cui tali edifici ricadono.

In aggiunta ai disposti della norma di zona (art. 24.2) gli interventi nelle aree destinate a "Residenza Turistica E.T." nella località Campello Monti dovranno avvenire inoltre nel rispetto di tutti i caratteri ambientali, tipologici e architettonici tipici del luogo e della cultura locale e più precisamente secondo i disposti del terzultimo comma dell'art. 8.4

ART. 25 - RECUPERO DI BAITE NON ASSERVITE ALL' ATTIVITA' AGRICOLA O PASTORALE ESISTENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO

Le baite esistenti che non sono asservibili alle attività agro - silvo - pastorale o non sono riutilizzabili per tale scopo, sono suscettibili di recupero anche con cambiamento di destinazione d'uso se ridestinate a residenza temporanea (seconda casa), e con le modalità di cambiamento della destinazione d'uso previste all'art. 4 lettera C (risanamento conservativo).

Sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione - Art. 4 lettera a) e b) - e gli interventi di restauro e risanamento conservativo - lettera C. E' inoltre ammesso per i rustici agricoli, il completamento delle murature sul loro perimetro nel caso di strutture aperte.

E' altresì ammessa la ricostruzione di quegli edifici in parte crollati o in rovina per i quali esistano ancora le strutture murarie perimetrali fino alla quota di imposta del tetto; tali edifici dovranno rispettare l'impronta planimetrica preesistente ed inoltre dovranno rispettare rigorosamente le caratteristiche architettoniche dell'architettura spontanea locale.

Gli interventi sono autorizzati con concessioni singole, alle seguenti condizioni:

I concessionari debbono:

- a) provvedere a loro spese, previo disposto di cauzione pari ad 1/4 del valore delle opere o di analogo garanzia fideiussoria, alla esecuzione delle urbanizzazioni necessarie ed in particolare di quelle richieste dalle disposizioni sanitarie; al ripristino delle strutture e alla sistemazione dello stato dei luoghi, nel pieno rispetto delle preesistenze ambientali impiegando solo materiali tradizionali.

- b) impegnarsi al mantenimento delle servitù di passo e delle strade vicinali, pena la revoca delle concessioni.
- c) sottoscrivere l'impegno di concessione di attraversamenti di reti per fognatura ed acquedotti e di allacciamenti anche a favore dei vicini.

Eventuali recinzioni debbono essere limitate a siepi o staccionate in legno o muretti a secco con altezza non superiore a mt. 0,80 fuori terra eseguiti con pietra locale.

Per le baite in disuso, raggruppate in nuclei omogenei, il recupero può avvenire anche a seguito di Piano Esecutivo Convenzionato, con il rispetto delle norme generali di cui ai punti precedenti del presente articolo e alle seguenti prescrizioni aggiuntive:

- a) Sono ammessi, oltre alle operazioni di risanamento conservativo, anche operazioni di ristrutturazione edilizia e piccoli incrementi di volume al fine di migliorare le condizioni igieniche; tali incrementi non possono superare il 20% della volumetria esistente e non devono ridurre le distanze minime richieste fra le pareti finestrate.
- b) E' condizionato alle stipula di una convenzione che definisce:
 - 1) le tipologie degli interventi e i materiali impiegati;
 - 2) le opere di urbanizzazione a carico del concessionario e gli oneri da corrispondere ai sensi della Legge 10 del 28.01.77 (senza esonero degli oneri sui costi);
 - 3) le opere di sistemazione dei luoghi, aree ed accessi;
 - 4) l'impiego del concessionario alla corretta e continuativa manutenzione dell'intera area di proprietà;
 - 5) la manutenzione delle strade e dei sentieri vicinali esistenti;
 - 6) il mantenimento delle servitù di passo;
 - 7) l'impiego di concessione di attraversamenti di reti di fognatura ed acquedotti e di allacciamenti anche a favore di vicini;
 - 8) la sistemazione di eventuali recinzioni.

E' fatto comunque divieto assoluto di esecuzione di opere produttrici di potenziali dissesti dei suolo quali strade, recinzioni diverse da quelle di cui al comma 5^o precedente, modificazioni del regime idraulico.

ART. 26 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE
BOSCADE. ZONE SOGGETTE A RISCHIO

Le zone soggette a vincolo idrogeologico sono quelle indicate nei decreti di applicazione relativi al R.D. 30.12.1923 nr. 3267 ed ai sensi dell'art. 5 dei R.D. 13.02.1933 nr. 213, con l'esclusione, dall'area vincolata, delle zone urbanizzate definite nelle tavole di P.R.G.I.

Le tavole di P.R.G.I. indicano le porzioni di territorio esenti dal vincolo.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento ivi compresi quelli di cui all'art. 7 dei R.D. 30.12.1923 nr. 3267, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale, secondo il dettato dell'art. 30 della Legge Regionale nr. 56/77 e s.m.i.

Sugli edifici esistenti sorti sulle aree di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo.

Nelle aree edificabili secondo il Piano Regolatore ma individuate con il simbolo le concessioni sono subordinate a preventivo accertamento di stabilità ed assenza di rischio che deve risultare da una specifica relazione redatta e firmata da un geologo iscritto all'Albo e che dovrà recepire le indicazioni riportate nella relazione Geologica - "Elab. GEO 1 Relazione Tecnica" e Tavole allegate. Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 30 della L.R. 56/77.

Inoltre le suddette aree sono assoggettate all'osservanza delle norme generali qui di seguito riportate:

1) è prescritta la rigorosa 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”;

- 2) la progettazione e realizzazione di opere idrauliche pubbliche o private deve rispettare le norme tecniche indicate dallo “SPP – Toce”;
- 3) non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche ad ampia sezione;
- 4) le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo “a rive piene” misurata a monte dell'opera (vedi allegato FIGURA n. 1); questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- 5) non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;
- 6) nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- 7) per tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, principali o del reticolato minore, deve essere garantita un'adeguata fascia di rispetto quantificabile in non meno di 10 (dieci) metri, lungo tutto il loro percorso, anche in zone abitate; sono fatte salve prescrizioni più restrittive;
- 8) nelle fasce di rispetto prescritte le utilizzazioni consentite sono esclusivamente quelle previste dal terzo comma art. 27 e dall'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 9) il ricorso alla riquotatura è ammesso solo ed esclusivamente se viene dimostrato che in condizioni ordinarie e straordinarie (esempio nell'

Limitatamente alle aree oggetto della Variante adottata dal Comune di Valstrona con le deliberazioni consiliari n. 9 del 14.4.1994 e n. 21 del 15.7.1997 ed alle aree oggetto di approfondimenti locali di Luzzogno e Forno, si possono considerare superati eventuali vincoli di cui al D.P.C.M. 7.12.1995, fatto salvo il mantenimento della fascia di rispetto di 20 mt. prevista per il torrente Strona.

ART. 27 - VINCOLO PANORAMICO

Il vincolo panoramico è indicato sulle planimetrie di P.R.G.I. con il simbolo

E' fatto obbligo di contenere le altezze della edilizia, sottostante al vincolo per una profondità di ml. 30,00 dal ciglio dell'area che gode della visuale panoramica, entro la quota di calpesto del punto panoramico.

Entro i volumi soggetti a vincolo sono computate anche le coperture e i volumi tecnici sporgenti sul tetto.

ART. 28 - BASSI FABBRICATI

Per bassi fabbricati s'intendono costruzioni aventi altezza al piano cortile non superiore a ml. 2,80 all'estradosso della copertura, adibiti esclusivamente ad accessori alla residenza e precisamente:

- 1) - autorimesse.
- 2) - Laboratori per lavori di casa:
 - deposito attrezzi agricoli;
 - ricovero per allevamento familiare di animali da cortile.

I bassi fabbricati dovranno attenersi alle seguenti disposizioni esecutive:

- le autorimesse dovranno essere in muratura intonacata o in pietra naturale a vista con esclusione di quest'ultima a taglio sega ed avere copertura a due falde con manto in tegole laterizie, cementegola grigia o materiale litoide.

E' ammessa la copertura a padiglione nell'uso esclusivo della beola locale e con le tecniche esecutive storicamente consolidate.

- I laboratori per lavori di casa, i depositi attrezzi agricoli, i ricoveri per allevamento familiare di animali dovranno essere in muratura intonacata o in legno ed avere la copertura a due falde con manto esclusivamente in tegole laterizie o cementegola grigia o in materiale litoide.

E' ammessa la formazione di portico antistante; questo dovrà essere realizzato con colonne o pilastri con le stesse caratteristiche dell'edificio principale, ammettendone anche l'uso della pietra non lavorata. Nel porticato la struttura portante delle coperture dovrà realizzarsi in legno a vista con soprastante tavolato.

La lunghezza dei fianco di tale portico non dovrà di norma superare 1/3 della lunghezza del fianco del basso fabbricato e non superare comunque i ml. 1,50.

I bassi fabbricati non sono soggetti ad obbligo di distanze dalle pareti finestrate. Conseguentemente detti fabbricati possono sorgere a confine e o a distanza dai fabbricati esistenti inferiore a ml. 10,00 purché siano rispettate le norme di codice civile relative alle intercapedini.

Per quanto riguarda l'edificabilità e l'occupazione del suolo, i bassi fabbricati dovranno rispettare le norme generali e specifiche delle zone entro cui sono previsti.

ART. 29 - RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

Si prevede la seguente casistica:

29.1 - RECINZIONI

- sono effettuabili tramite concessione edilizia su tutto il territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici e nei boschi. Nel territorio agricolo le recinzioni potranno essere effettuate solo per motivare esigenze relative all'uso delle aree e saranno unicamente in paletti di legno infissi nel terreno e filo metallico o rete metallica per un'altezza massima di ml. 1,00; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solo ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alla presente norma;
- nel territorio destinato alla residenza, le recinzioni non potranno superare l'altezza di ml. 1,50, potranno essere costituite da cordolo continuo in calcestruzzo o pietra per un'emergenza massima di ml. 0,50, la barriera superiore potrà essere in rete metallica con paletti in ferro oppure in cancellata di ferro di semplice fattura; gli accessi carrai per le nuove costruzioni, dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 3,00; le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione; nel caso di rifacimenti parziali o di completamenti di recinzioni esistenti, sarà data facoltà di mantenere il tipo di recinzione in opera, mentre nel caso di rifacimento totale è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme;
- nel territorio destinato ad attività produttive (artigianato ed industria) le recinzioni dovranno essere di tipo aperto sul fronte verso strada, e di tipo chiuso lungo gli altri confini.

Quelle di tipo aperto saranno realizzate con barriere in profilati metallici su cordoli in calcestruzzo o pietra a vista di altezza mi. 0,50 per un'altezza complessiva di m. 2,10.

Le recinzioni di tipo chiuso saranno realizzate in muratura.

Gli accessi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio della strada di ml. 5,00;

- di norma tutte le recinzioni sopra illustrate dovranno essere dotate di una schermatura in siepe sempreverde, tale da raggiungere l'altezza della recinzione medesima e possibilmente inglobarla;
- gli arretramenti da strade pubbliche, di uso pubblico o private sono di norma di ml. 1,50 dal ciglio stradale, salvo quanto previsto dal Codice della Strada approvato con D.L. 30.04.1992 Nr. 285 e s.m.i. Nel caso di recinzioni posto in opera in sequenza con altre preesistenti, è concesso al Sindaco, su conforme parere della C.E., potere di deroga al rispetto degli arretramenti prestabiliti e al tipo di recinzione per esigenze di omogeneità ambientale.

29.2 - MURI DI CONTENIMENTO

- i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato, purché la parte esterna comunque visibile abbia in tutto e per tutto l'aspetto del muro a secco;
- nel caso della nuova costruzione di muri controterra in aree ove sono presenti muri a secco, è fatto obbligo di utilizzare muri pietrame;

negli altri casi si prescrive un'altezza massima di ml. 2,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a ml. 2,00 con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno all'altezza medesima.

Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde; deroghe alle norme sopraddette potranno essere autorizzate solo se motivate da particolari questioni di carattere geologico e tecnico.

ART. 30 - ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE GENERALE DEL
P.R.G.I.

La Variante Generale del P.R.G.I., entra in vigore alla data di approvazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

ART. 31 - NORME TRANSITORIE E SPECIALI: DEROGHE PER
INTERVENTI PUBBLICI

Per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, previa approvazione da parte del consiglio comunale di un progetto da realizzare in difformità dai parametri urbanistici ed edilizi contenuti nelle presenti norme; l'Amministrazione Comunale dovrà richiedere alla Giunta Regionale l'ammissione del nulla-osta prima del rilascio della concessione edilizia in deroga, ai sensi delle leggi vigenti ed in particolare delle L. 1357/55 e 765/67.



A P P E N D I C E

- GRAFICI ILLUSTRATIVI DI ALCUNI ASPETTI DELLE NORME DI ATTUAZIONE (AVENTI VALORE INDICATIVO)

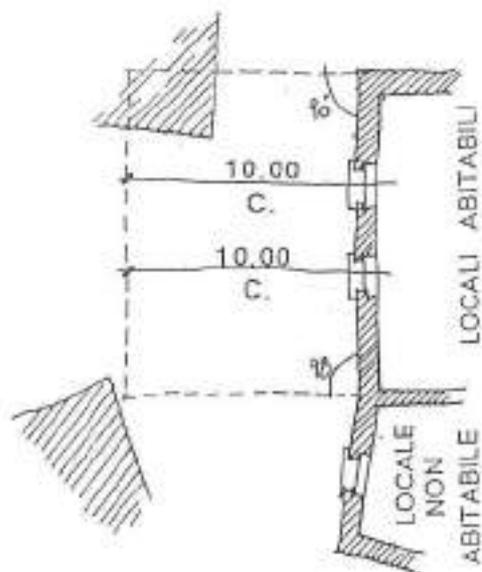
- CLASSIFICAZIONE E DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTI EDILIZI DI CUI ALL'ART. 13 DELLA L.R. 56/1977
(circolare Presidente G.R. nr. 5/SG/URB del 27.04.1984)

Nella Veca

APPLICAZIONE DEL CONCETTO DI CONFRONTANZA



CONCETTO GENERALE:



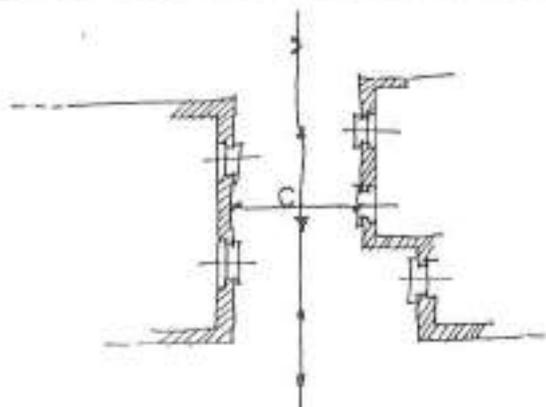
C. = CONFRONTANZA

--- CAMPO DELLA CONFRONTANZA
NON OCCUPABILE DA COSTRUZIONI

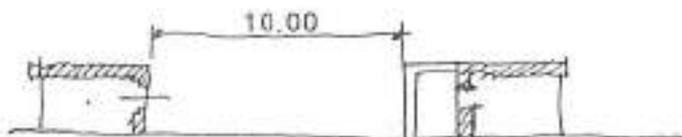
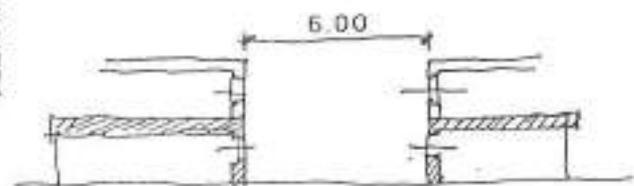
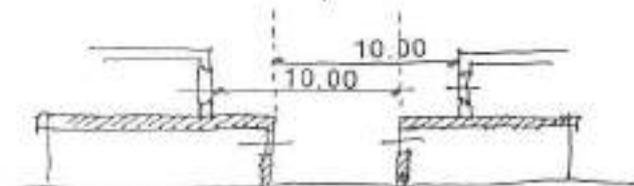
NOTA: IL LOCALE NON ABITABILE
NON DETERMINA C.

ESEMPLIFICAZIONI

PIANTA



SEZIONI



Se C. è minore di ml. 6.00 nel caso di ampliamento e sopraelevazione occorre il rispetto vicendevole dei ml. 10.00 delle preesistenti pareti finestrate.

Se C. è compresa fra ml. 6.00 e ml. 10.00 è ammessa la sopraelevazione vicendevole col mantenimento della stessa C. esistente; in caso di ampliamento planimetrico si osserveranno i ml. 10.00.

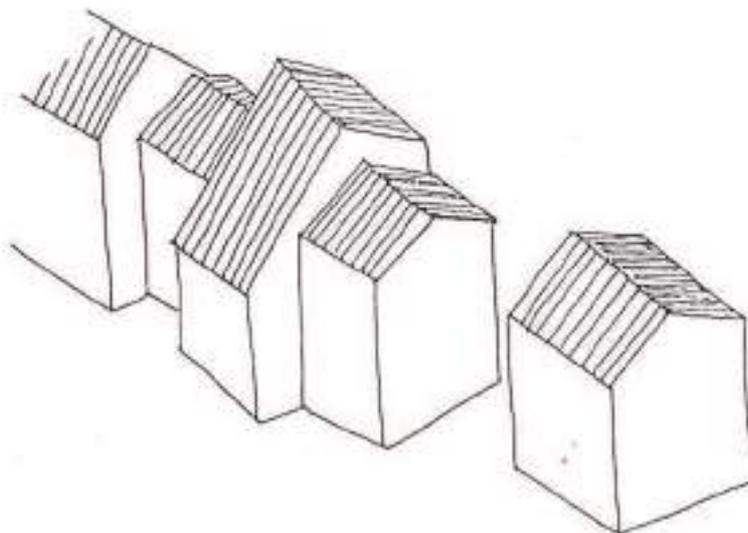
Se C. è maggiore di ml. 10.00 è ammesso l'ampliamento nel senso indicato sino a raggiungere la misura di ml. 10.00.



COPERTURE: TIPI AMMESSI

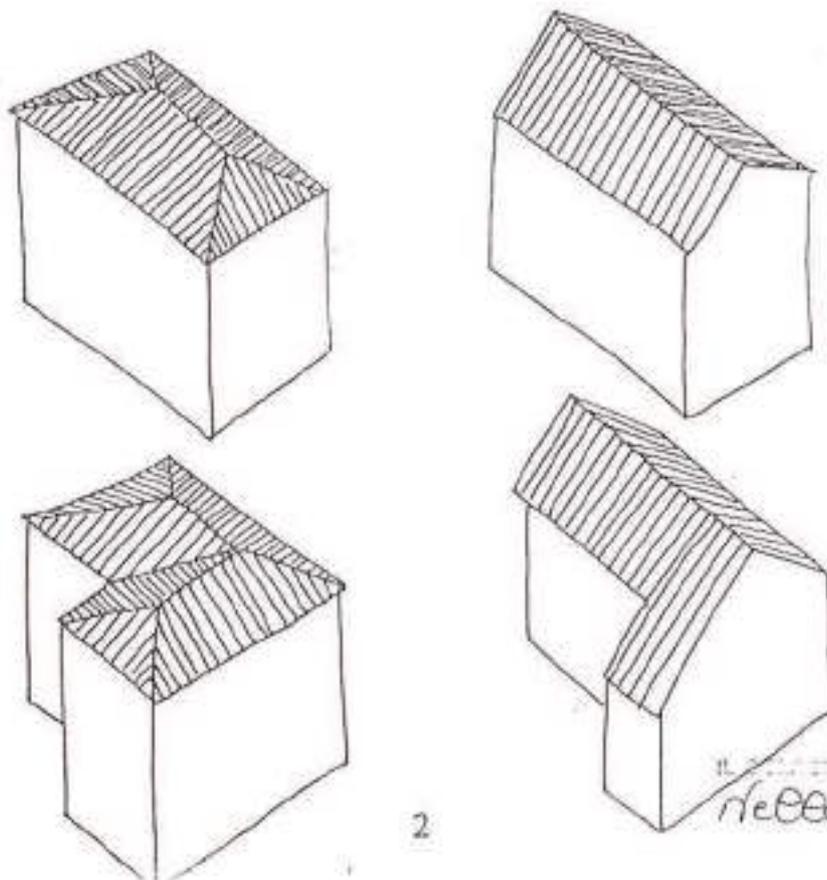
EDIFICI FORMANTI CORTINA

Sono ammesse esclusivamente coperture a due falde, fatte salvo movimenti più complessi preesistenti comunque se di conformazione tradizionale

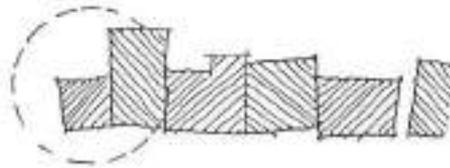


EDIFICI ISOLATI

Sono ammesse coperture a due falde o a padiglione



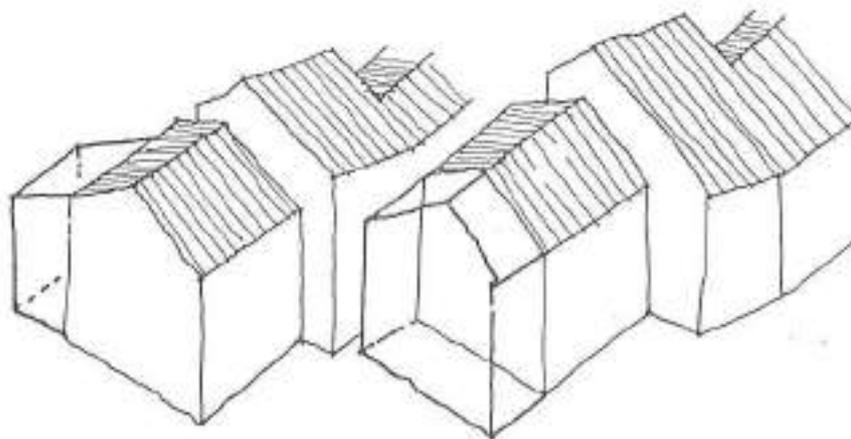
INTERVENTO IN EDIFICIO COSTITUENTE TESTATA DI UNA CORTINA EDILIZIA APERTA



1° SOLUZIONE : SOPRAELEVAZIONE

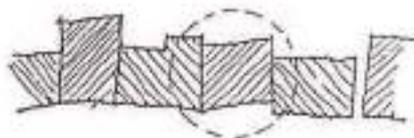


2° SOLUZIONE : AMPLIAMENTO PLANIMETRICO



NOTA : In casi particolari è ammessa la combinazione fra le due soluzioni.

INTERVENTO IN EDIFICIO INSERITO IN UNA CORTINA EDILIZIA APERTA



1° SOLUZIONE : SOPRAELEVAZIONE

Sagoma massima sopraelevazione



2° SOLUZIONE : AMPLIAMENTO PLANIMETRICO

- Da effettuarsi unicamente sul fronte opposto alla strada pubblica;
- La sagoma limite è determinata dal prolungamento della falda del tetto esistente.

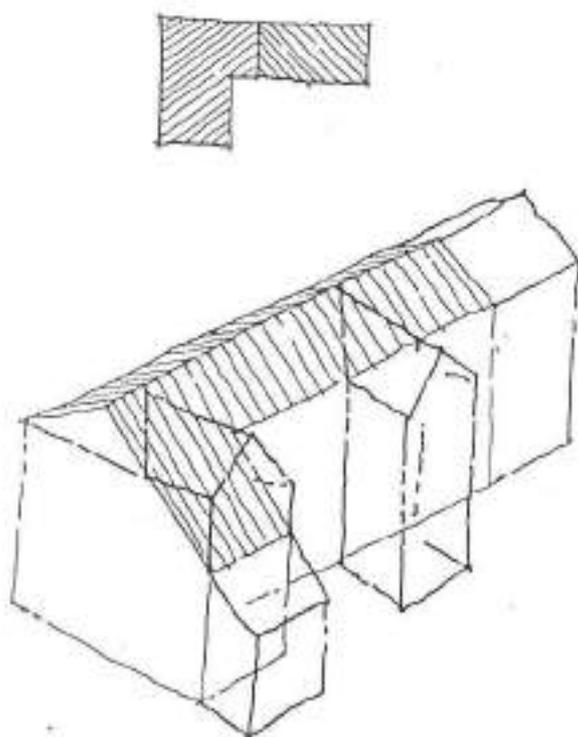


NOTA: In casi particolari è ammessa la combinazione fra le due soluzioni

Il Segretario
Nella Veca



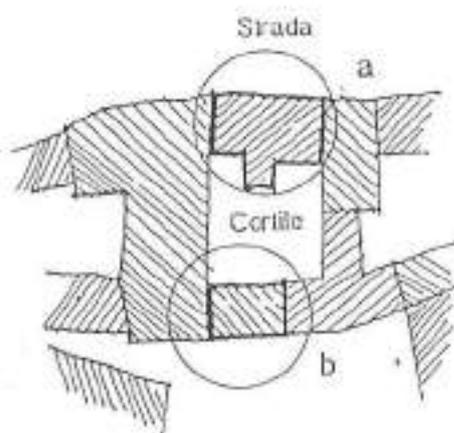
INTERVENTO IN EDIFICIO ISOLATO CON TIPOLOGIA
EDILIZIA TRADIZIONALE



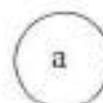
L'ampliamento deve essere sempre organico alla morfologia originaria
ovvero essere sempre concepito come prolungamento delle maniche
come ripresa, nell'ambito di ampliamenti trasversali, della sagoma
preesistente.

Netta Veca

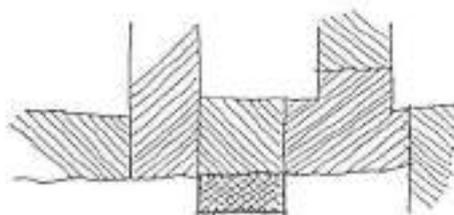
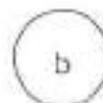
INTERVENTO IN EDIFICIO INSERITO IN UNA CORTINA EDILIZIA ORGANIZZATA A CORTILE



In questo caso è ammessa la sola sopraelevazione sempreché si verifichino i presupposti di cui al punto 4 precedente.

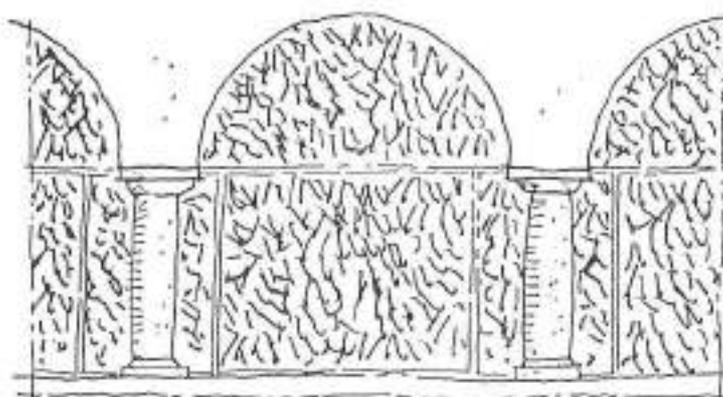


È ammesso anche l'ampliamento trasversale purché avvenga sulla facciata opposta rispetto a quella prospiciente sul cortile.



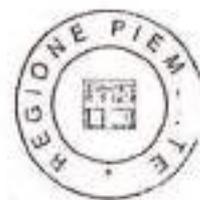
IL DIRETTORE
Nella Veca

CHIUSURA DI LOGGE DELLA TRADIZIONE LOCALE

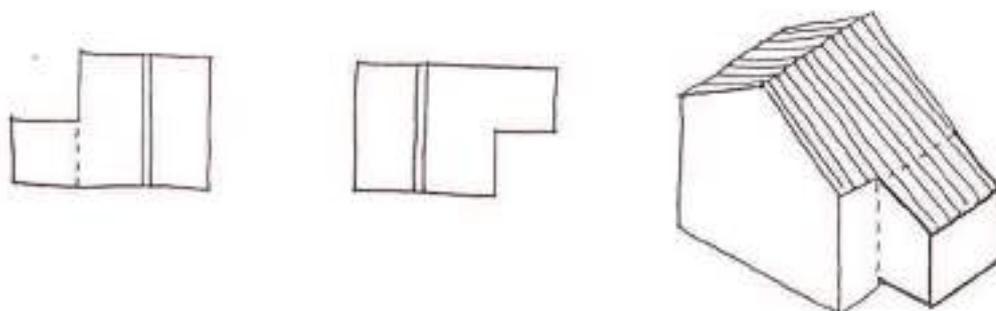


nella Veca

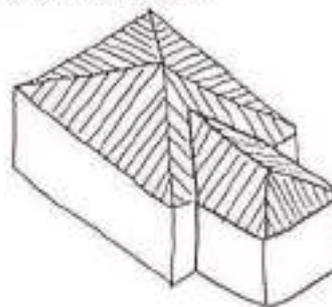
CRITERI PER L'INSERIMENTO DI AUTORIMESSE IN UN EDIFICIO PRINCIPALE



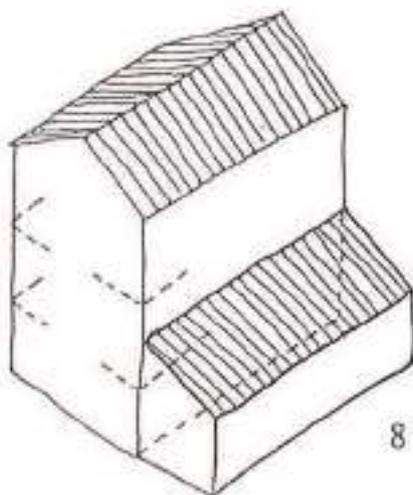
a - EDIFICIO A PIANO UNICO CON TETTO A DUE FALDE



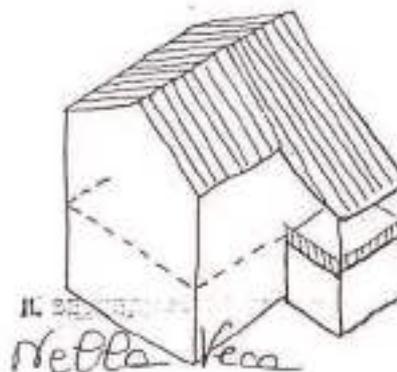
b - EDIFICIO A PIANO UNICO CON TETTO A QUATTRO O PIU' FALDE



**c - EDIFICIO A DUE PIANI
CON TETTO COME a**



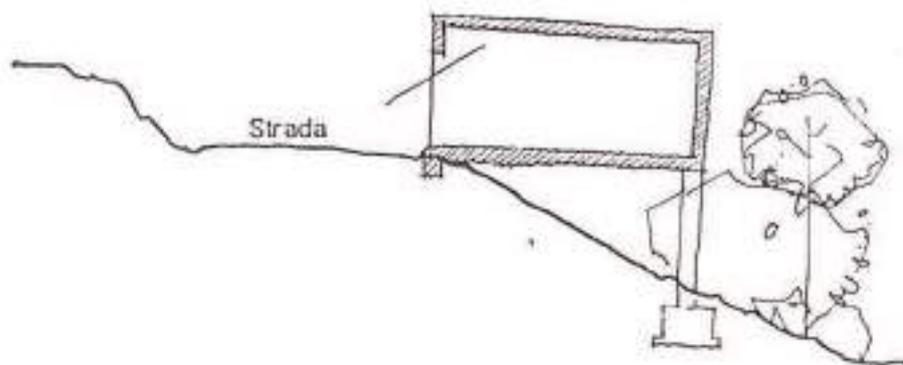
d - EDIFICIO A PIU' DI DUE PIANI



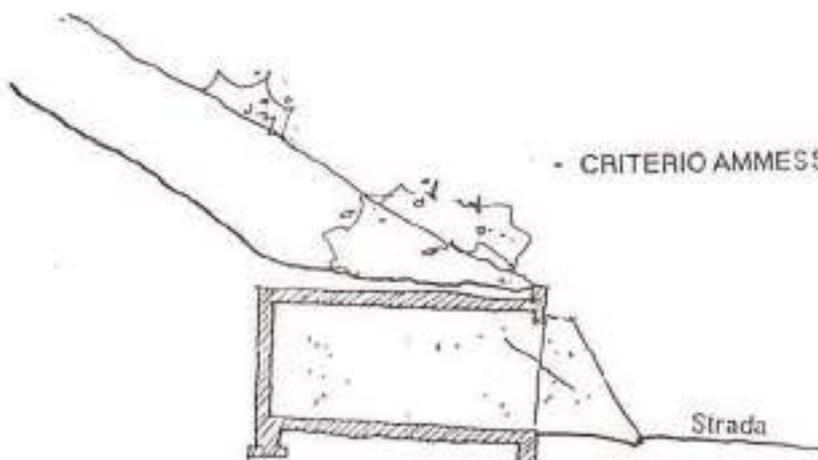
CRITERIO INSEDIATIVO PER LA AUTORIMESSE ISOLATE SU STRADE IN COLLINA



- CRITERIO NON AMMESSO



- CRITERIO AMMESSO



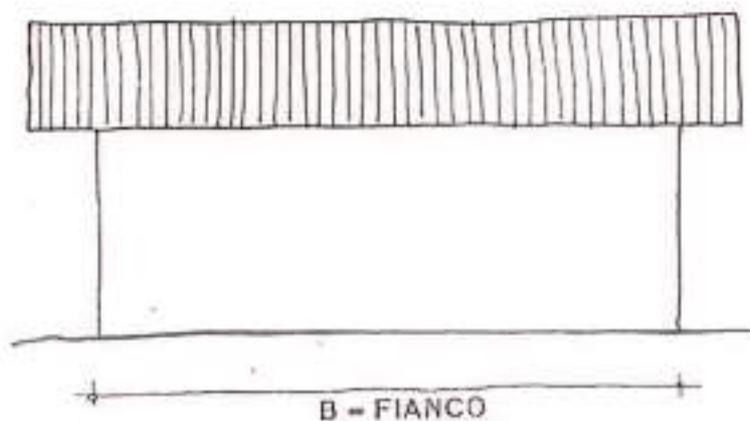
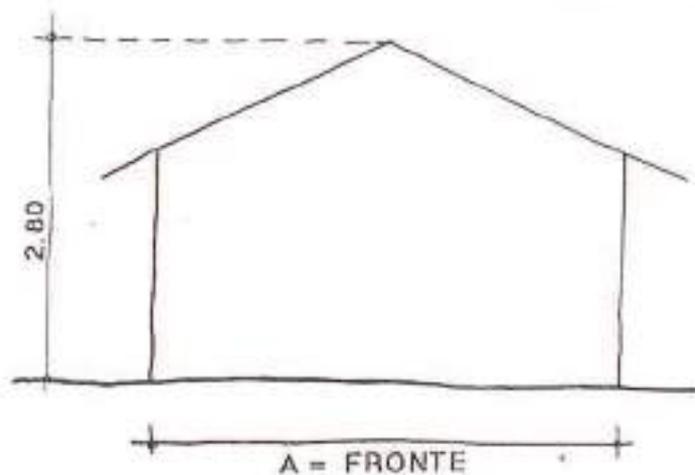
Nella Veca

CRITERI COSTRUTTIVI PER LE AUTORIMESSE



SAGOMA GENERATRICE

$A \times B = \text{MQ. } 25 \text{ max}$

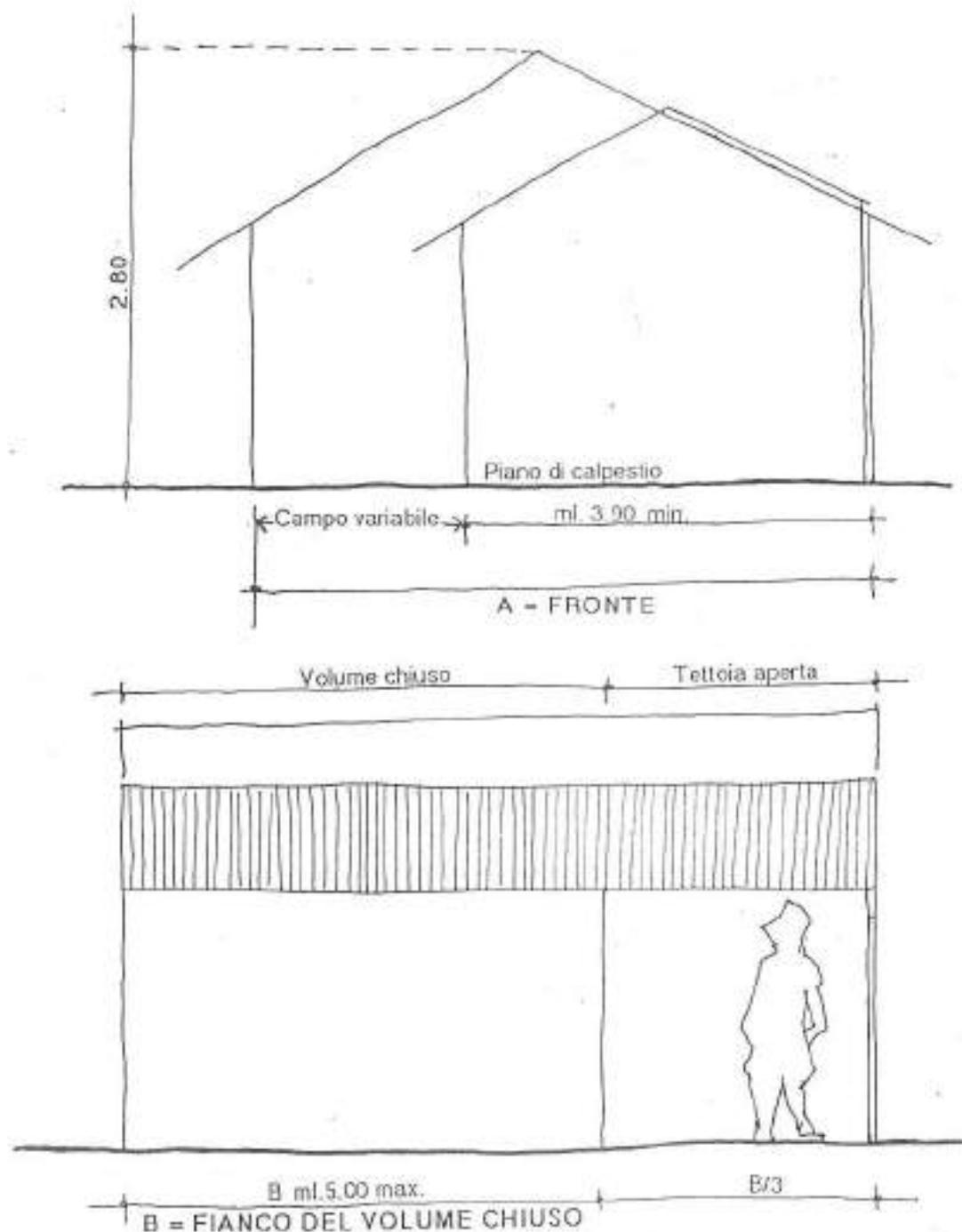


nella Vaca

CRITERI COSTRUTTIVI PER: LABORATORI FAMILIARI -
DEPOSITI ATTREZZI - RICOVERI PER ANIMALI DA CORTILE

SAGOMA GENERATRICE

A x B = MQ. 15 max

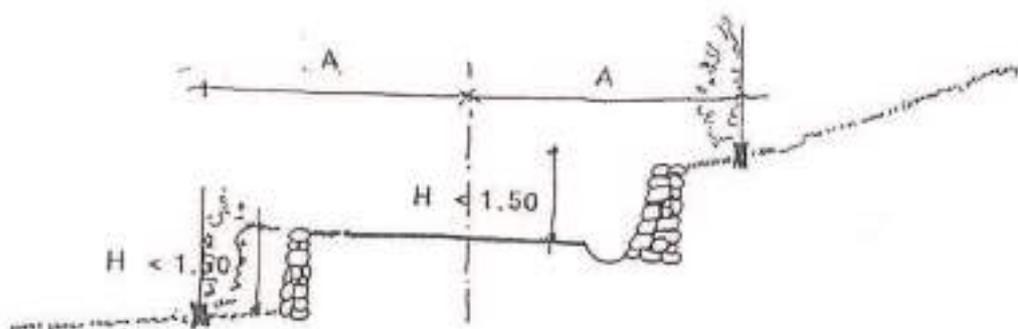


nella foto

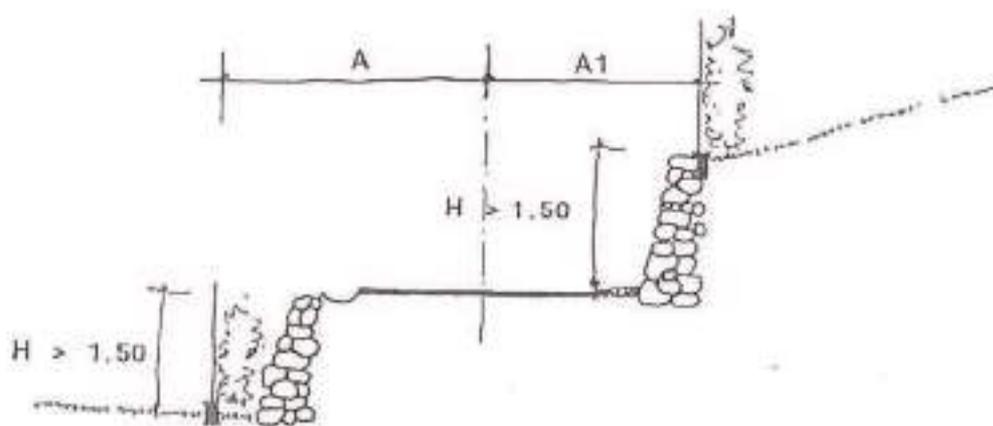
RECINZIONI: CASI PARTICOLARI PER STRADE COLLINARI



(A = ARRETRAMENTO PER LE RECINZIONI)



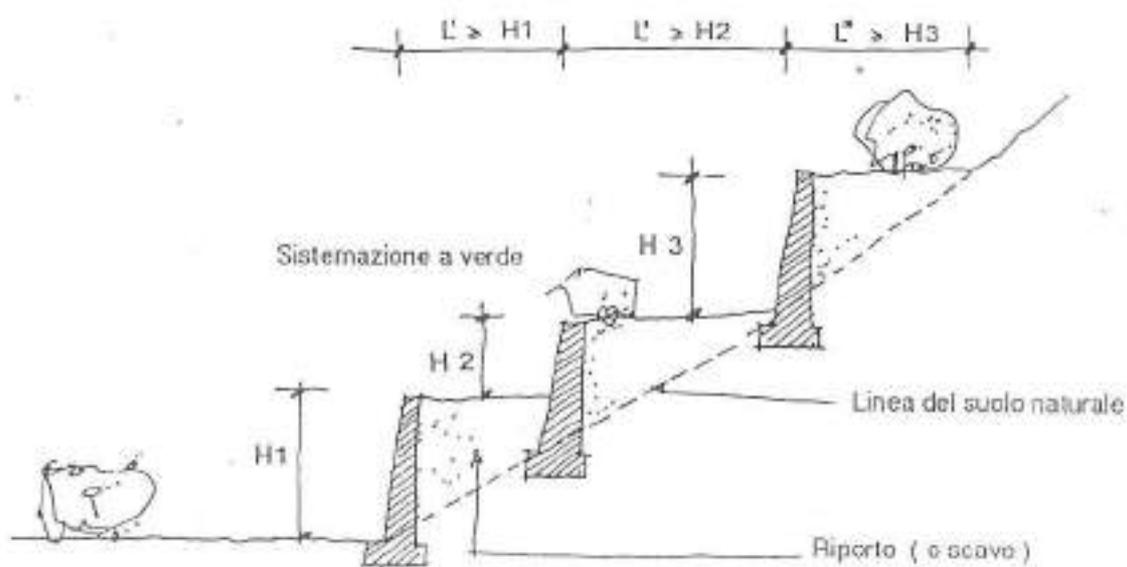
Se H medio è minore di mt. 1.50 A sarà la misura stabilita dalle norme



Se H medio è maggiore di mt. 1.50 è ammesso a monte un arretramento A1 minore della misura A stabilita dalle norme

netta Veca

MURI DI CONTENIMENTO A GRADONI PER L'ALTEZZA AL PIEDE
MAGGIORE DI ML. 2,00



nella Vena



CIRCOLARI

Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG./URB del 27 aprile 1984, a cura dell'Assessorato Ambiente, Energia e Urbanistica

Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'articolo 13 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche e integrazioni

Ai Comuni

Ai Consorzi di Comuni
per la pianificazione del territorio

Alle Comunità Montane

Ai Comitati Comprensoriali

- Finalità della circolare

La Regione, nell'ambito della ormai sperimentata attività di verifica e di approvazione degli strumenti urbanistici e nel corso dell'attività di vigilanza e di consulenza fornita ai Comuni, ha avuto modo di constatare numerose incertezze interpretative e difformità di applicazione delle prescrizioni dell'art. 13 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, relative alle definizioni dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici.

La presente circolare, intendendo dare risposta a quelle incertezze e ridurre le difformità, affronta in modo sistematico la definizione dei tipi di intervento di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 13 della legge citata, formulando indirizzi tendenti ad unificare la normativa degli strumenti urbanistici per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché i relativi criteri di esame e rilascio di concessioni ed autorizzazioni.

Gli interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio, per i contenuti tecnico-costruttivi che li caratterizzano e per gli effetti urbanistici che inducono, sono normati sia dagli strumenti urbanistici sia dai regolamenti edilizi.

Le definizioni ed i contenuti dei tipi di intervento trovano opportuna collocazione nel regolamento edilizio poiché esso costituisce lo strumento più idoneo per un efficace collegamento tra prescrizioni edilizie, contenuti tecnici e procedure amministrative. La scelta dei tipi di intervento da utilizzare spetta invece agli strumenti urbanistici che nelle norme di attuazione e nelle tavole di piano individuano puntualmente aree ed edifici soggetti ai vari tipi di intervento e ne specificano particolari prescrizioni.

Tuttavia, sino alla redazione dei nuovi regolamenti edilizi, anche le definizioni dei tipi potranno essere contenute nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

- Contenuti e metodologie adottate

Nella presente circolare si effettua un'analisi comparata dei tipi di intervento relativi agli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 13 della legge, esplicitando, per ognuno di essi, finalità e caratteri generali ed elencando opere e modalità di realizzazione ammesse per ogni tipo individuato.

Non sono stati considerati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, completamento e nuovo impianto di cui alle lettere e), f), g) del citato art. 13, in quanto la loro definizione, strettamente connessa alle differenti scelte progettuali, renderebbe necessario affrontare il problema delle metodologie di formazione degli strumenti urbanistici.

Per completezza, tuttavia, si sono fornite ulteriori sintetiche definizioni relative ad interventi non considerati dal suddetto art. 13. Questo allo scopo di evidenziare il confine, spesso incerto, tra gli interventi di semplice recupero di edifici esistenti e quegli interventi che realizzano, sempre su edifici esistenti, trasformazioni edilizie ed urbanistiche di tale portata da configurare, di fatto, nuove edificazioni. E

questo il caso di ampliamenti, soprالعlevazioni, demolizioni e ricostruzioni.

È stato inoltre sinteticamente definito l'intervento di mutamento di destinazione d'uso, in assenza di opere edilizie, il cui approfondimento è demandato per altro ad una successiva circolare in corso di preparazione.

La circolare quindi prende in esame tre blocchi di argomenti, di cui solo il primo è oggetto di ampio e dettagliato esame:

- interventi relativi ad edifici esistenti
- interventi di nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso

La trattazione di ciascun tipo di intervento relativo ad edifici esistenti è articolata in tre parti: la *definizione*, lo *elenco analitico* delle opere ammesse, la *nota procedurale*.

La *definizione* illustra i caratteri e le finalità dell'intervento e fornisce alcuni elementi utili per attribuire in modo omogeneo, in sede di formazione dello strumento urbanistico, il tipo di intervento più consono ai caratteri architettonici e alle esigenze funzionali di edifici e manufatti.

L'*elenco analitico* delle opere ha la funzione di specificare dettagliatamente i contenuti delle definizioni in relazione agli elementi costitutivi degli edifici e rappresenta una elencazione esaustiva delle opere ammesse per ogni tipo di intervento. È inoltre finalizzato alla identificazione dell'intervento in sede di rilascio di autorizzazioni e concessioni.

La *nota procedurale* richiama sinteticamente le modalità amministrative per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

La metodologia adottata ha comportato l'analisi comparata dei tipi individuati dalla legge e l'esplicitazione delle finalità e dei limiti degli interventi edilizi compresi in ogni categoria considerata, allo scopo di renderne univoci il significato e l'applicazione.

Le diverse forme di intervento sugli edifici sono classificate secondo una sorta di successione che va dal più semplice al più complesso, dall'episodico al sistematico, dalla modesta entità alla grande dimensione, tenendo conto dell'entità degli interventi edilizi e delle trasformazioni e dei carichi urbanistici indotti.

Nell'ordine individuato, quindi, le opere e i lavori propri di ogni tipo di intervento comprendono, anche se non esplicitamente richiamati, quelli del tipo precedente: così, ad esempio, il risanamento conservativo comprende la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione comprende il risanamento conservativo, e così via.

Fa eccezione il restauro il quale si riferisce esclusivamente ad edifici di pregio e di interesse storico-artistico e ambientale, che esigono particolari cautele anche per interventi di minore portata. Per esempio, se per un edificio è previsto l'intervento di restauro, anche la manutenzione straordinaria dovrà essere eseguita nel rispetto di tutte le cautele previste per il restauro, benché queste non siano di per sé comprese nella definizione di manutenzione straordinaria, che è stata formulata per tutti i tipi di edificio e non in particolare per quelli di pregio.

Al fine di conseguire inoltre maggiore corrispondenza tra i caratteri degli edifici (tipologia, epoca, stato di conservazione) e gli interventi edilizi necessari per il loro recupero architettonico e funzionale, sono state introdotte - pur nell'ambito delle definizioni di legge - specifiche articolazioni. Si è infatti distinto il restauro dal risanamento conservativo e si sono definiti due tipi di ristrutturazione edilizia, diversificando le opere per entità, complessità e modalità di esecuzione.

Tali articolazioni - cui ci si dovrà attenere nella formazione degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi - consentono di disporre di un insieme di elementi normativi sufficienti ed adeguati a prevedere ed attuare interventi di recupero, trasformazione e valorizzazione del patrimonio



edilizio esistente tenendo conto della varietà degli edifici.

- Istruzioni ai Comuni per l'applicazione della circolare

Le note che seguono contengono sia le istruzioni alle quali dovranno attenersi strumenti urbanistici e regolamenti edilizi al fine di una maggiore omogeneità normativa nel campo del recupero del patrimonio edilizio esistente sia l'illustrazione di aspetti particolari e di problemi ricorrenti nell'ambito dei vari tipi di intervento.

I Comuni dovranno seguire le indicazioni della circolare recependo nei regolamenti edilizi e negli strumenti urbanistici i contenuti di ogni tipo di intervento; in tale sede le definizioni di legge potranno essere arricchite con le precisazioni e le indicazioni necessarie per adeguarle alle realtà locali, purché ne sia assicurata la coerenza con i contenuti specifici della circolare. In particolare dovranno essere indicate le opere edilizie ammesse per ciascun tipo di intervento attenendosi agli elenchi formulati.

Nelle singole parti della circolare è precisato in quali casi e con quali modalità potranno essere apportate le integrazioni e le specificazioni necessarie per adeguarne i contenuti ai caratteri e alle particolari condizioni del patrimonio edilizio.

Si può tuttavia anticipare che si tratta di casi riconducibili essenzialmente a due:

- il primo, in cui le prescrizioni della circolare possono essere integrate alla luce dei caratteri peculiari della realtà cui si applicano.

Ad esempio, nel caso di interventi che possono comportare la modificazione di elementi originari - strutture o finiture - il regolamento edilizio e lo strumento urbanistico dovranno precisare materiali, tecniche e colori da utilizzare, in coerenza con i caratteri dell'edificio o dell'ambito in cui è situato;

- il secondo, in cui sono date indicazioni sulle possibilità di realizzare congiuntamente al tipo di intervento considerato alcuni specifici interventi edilizi che non sono compresi nell'elenco delle « opere ammesse ». È il caso della chiusura di spazi coperti di modesta entità, quali logge e verande, correlata ad interventi di ristrutturazione di tipo A, e dell'innalzamento delle quote di imposta delle coperture ovvero della chiusura di fienili e porticati rurali, correlati ad interventi di ristrutturazione di tipo B (cfr. elenchi analitici relativi alla ristrutturazione di tipo A, nota 22, e alla ristrutturazione di tipo B, note 25 e 28). In questi casi è demandato al Comune di valutare l'opportunità di prevedere negli strumenti urbanistici la realizzazione di detti interventi, in relazione alle tipologie edilizie ricorrenti nei diversi ambiti del territorio comunale, alle potenzialità insediative delle aree ed ai caratteri ambientali.

Eccezionalmente i Comuni, in sede di formazione di strumenti urbanistici e di regolamenti edilizi, potranno prevedere, in modo motivato, la possibilità di realizzare *specifiche opere*, anche parzialmente diverse da quelle elencate nella circolare, purché esse risultino complessivamente coerenti con la definizione del tipo di intervento corrispondente.

Il ricorso a tale facoltà è legato alla presenza di particolari caratteri o condizioni del patrimonio edilizio locale e alla loro individuazione e regolamentazione all'interno dello strumento urbanistico e del regolamento edilizio.

La possibilità di integrare le definizioni degli interventi in sede locale ha un particolare rilievo quando si tratti di interventi di *restauro edilizio*. Infatti, la circolare tratta una particolare forma di restauro, che si è definito « *conservativo* », finalizzato al rigoroso mantenimento dei caratteri originari dell'edificio ed al loro ripristino storico-filologico.

Considerata tuttavia la complessità e la delicatezza di questo intervento e la peculiarità degli immobili su cui si attua, non si esclude che esso possa essere eseguito anche

secondo criteri diversi, adeguati alle specifiche situazioni.

Saranno quindi gli strumenti urbanistici a motivare, caso per caso, le differenti modalità di esecuzione delle opere, pur all'interno delle caratteristiche generali dell'intervento individuate nella circolare.

È inoltre opportuno che gli strumenti urbanistici ed i regolamenti definiscano per ogni tipo di intervento *specifiche modalità esecutive* delle « opere ammesse » riferite a caratteri peculiari di aree ed edifici, dettando prescrizioni particolari e cautele cui dovranno attenersi gli interventi nonché modalità attuative degli stessi (ad esempio, delimitando un ambito minimo quando si voglia evitare una pluralità di interventi parziali sullo stesso edificio).

È necessario inoltre che i regolamenti edilizi, ovvero gli strumenti urbanistici comunali, precisino che le opere necessarie ad *adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge* (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per i portatori di handicap) sono *sempre ammesse*, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente. L'entità e i caratteri di tali opere determinano il tipo di intervento (manutenzione, risanamento o ristrutturazione) e il provvedimento relativo (autorizzazione o concessione), con il quale esse sono assentite.

Si ricorda infine che è opportuno che gli strumenti urbanistici diano indicazioni in ordine alle unità minime oggetto degli interventi di recupero e disciplinino i tipi di intervento ammissibili a seconda che vengano attuati con autorizzazione o concessione singola ovvero all'interno dei piani di recupero (cfr. artt. 24 e 41/bis della L.R. n. 56/77 e circolare n. 17/Urb., Parte II, punto 3).

Un altro aspetto su cui è opportuno soffermarsi è quello degli *oggetti* degli interventi.

Le definizioni di legge infatti attingono ai soli interventi realizzabili su *edifici*. Si pone quindi il problema di definire gli interventi realizzabili su altri *manufatti*.

Anche per questi è necessario infatti un criterio per qualificare le opere ad essi relative e per stabilire quali possono essere eseguite senza necessità di provvedimento del S. da cui e quali richiedano invece l'autorizzazione o la concessione.

Considerata la varietà degli oggetti che possono essere definiti manufatti (ad esempio: reti infrastrutturali, piscine, pavimentazioni, fontane, monumenti, edicole, ecc. - come insegna), è difficile e non proficuo formulare un elenco analitico delle opere analogo a quello degli edifici, né peraltro possibile configurare per i manufatti un'articolazione dei tipi di intervento ampia come quella per gli edifici.

Per i manufatti in generale si è ritenuto opportuno individuare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione e di sostituzione (da considerarsi quest'ultima, di nuova edificazione).

Si è inoltre definito l'intervento di *restauro di manufatti* sostanzialmente assimilabile per entità alla manutenzione straordinaria, ma caratterizzato da particolari cautele poiché applicabile a manufatti di valore storico-artistico, ambientale, documentario.

Si raccomanda ai Comuni di prevedere espressamente negli strumenti urbanistici e nei regolamenti, la disciplina di tali interventi, nonché la prescrizione dell'obbligo di ottenere concessione o autorizzazione per l'esecuzione di relativi lavori, secondo le indicazioni date.

Inoltre le definizioni di legge, sebbene siano riferite a tutti i tipi di edifici indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, attingono in modo particolare agli edifici tipo residenziale. Si è sentita pertanto l'esigenza di precisare, negli elenchi delle « opere ammesse », gli interventi connessi alle più specifiche e ricorrenti esigenze delle attività produttive e commerciali.

Si è ritenuto infatti che tali attività, in particolare nel



industriali, richiedano maggiori possibilità di modificazione per la realizzazione di impianti tecnologici e delle relative opere (in particolare nella definizione delle opere ammesse in manutenzione straordinaria).

Si è inoltre tenuto conto dell'esigenza per gli edifici produttivi di eseguire agevolmente gli interventi di adeguamento alla normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

A questi fini, si sono individuate *specifiche disposizioni* relative agli edifici produttivi (industriali, artigianali, agricoli) e commerciali.

Un ultimo problema è costituito dalla definizione degli interventi sulle *aree scoperte*, siano esse o meno aree di pertinenza di edifici. Infatti tali interventi sono di diversa natura e difficilmente riconducibili a categorie codificate; pertanto risulta difficoltoso indicare criteri e norme univoche per la loro definizione.

Spetta agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi definire gli interventi ammissibili sulle aree scoperte e precisare l'obbligo di richiedere la concessione o l'autorizzazione, in applicazione delle disposizioni di legge.

È comunque opportuno che nell'ambito di interventi su edifici e manufatti si tenga in considerazione e si progetti in modo unitario la sistemazione dell'area di pertinenza.

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

1.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

« Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio » (L.R. n. 56/1977, 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 L.R. n. 56/1977.

Note 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 n. 1089/1939 o della legge n. 1497/1939.

Tuttavia, ogniqualvolta 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 consentire 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).

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

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, cornicioni; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

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

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, parti, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari (3).

(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.



1. 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 richiami 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 n. 089/1939 e n. 1497/1939, è sufficiente il rilascio dell'autorizzazione, ovvero la formazione del silenzio-accoglimento all'istanza, ai sensi dell'art. 7 del D.L. n. 9/1982, convertito in legge n. 94/1982.

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

1. NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e 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 gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito) ciò deve essere puntualmente previsto e normato in sede di P.R.G. o di strumento urbanistico esecutivo.

2. 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.

3. SOPRAELEVAZIONE

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

Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regola-

menti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

3. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (arce ed edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione, a norma dell'articolo 48, 1° comma, della L.R. n. 56/1977, 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.

- *Modalità di applicazione delle disposizioni della circolare in rapporto alle diverse situazioni normative ed urbanistiche dei Comuni.*

Le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare, oltre ad essere di indirizzo per la formazione dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici, sono immediatamente applicabili ai fini del rilascio di concessioni o autorizzazioni.

Le modalità di applicazione, tuttavia, sono necessariamente diverse, in relazione alle varie situazioni normative e urbanistiche. Le indicazioni che seguono sono volte a chiarire l'applicazione delle definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare e a precisare con quali provvedimenti i Comuni possono recepire tali definizioni nei propri strumenti urbanistici ed edilizi.

Si ritiene comunque opportuno anticipare che nei Comuni dotati di P.R.G. ovvero di strumento urbanistico esecutivo, approvati ai sensi dei Titoli III e V della L.R. n. 56/77, nelle cui norme di attuazione siano contenute precisazioni, conformi alle definizioni di cui all'art. 13, relative agli interventi edilizi ed alle opere consentite per ognuno dei tipi di intervento, continuano ad applicarsi tali specificazioni. Si è ritenuto, infatti, che tali prescrizioni, di norma congruenti con quelle contenute nella circolare, costituiscano - in quanto riferite a puntuali prescrizioni topografiche - specifiche scelte comunali relative a singoli edifici o ambiti.

Inoltre, in tutti i Comuni dotati di strumenti urbanistici o di regolamenti edilizi devono essere osservate, in sede di rilascio di concessioni e autorizzazioni, eventuali specifiche prescrizioni relative agli interventi urbanistici ed edilizi, purché esse risultino conformi ai contenuti della circolare.

È opportuno, infine, considerare quei casi in cui è demandato ai Comuni di valutare l'esigenza di prevedere negli strumenti urbanistici la realizzazione di specifici interventi edilizi. Si tratta dei seguenti interventi: la realizzazione di sopralchi di limitate dimensioni, nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo A; la chiusura di spazi coperti di modesta entità, quali logge e verande, e l'innalzamento delle quote di imposta delle coperture ovvero la chiusura di fenili e porticati rurali, correlati rispettivamente ad interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B.

Si precisa, quindi, che la realizzazione di tali interventi è già ora consentita se negli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G. o P.d.F.) vi siano norme che, per edifici o ambiti, li prevedano espressamente. Per contro, è evidente che tali interventi non sono consentiti nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti.



F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

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

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

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili (4).

1.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

« Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso » (L.R. n. 56/1977, art. 13).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino 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 (5).

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 (6).

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 straor-

dinaria 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 arce, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'articolo 24 della L.R. n. 56/1977 (7).

Inoltre, in relazione a specifici caratteri del territorio e dell'ambiente naturale (ad esempio: zone sismiche, arce 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.

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 n. 1089/1939 e n. 1497/1939 (cfr. legge n. 457/1978, art. 48; L.R. n. 56/1977, art. 56; legge n. 10/1977, art. 9, lett. 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 precedentemente assentiti. 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.

(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) Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'e-

dificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

(6) Cfr. la definizione di manutenzione ordinaria, a pag. 2534.

(7) In particolare cfr. L.R. n. 56/1977, art. 24, 7° comma: « Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale ».

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).

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trat-

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura (8).

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari (8).

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 (8).

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni (9).

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.

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni (8) (10).

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

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 (11) (12).

(8) 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, 7° c., della L.R. n. 56/77).

(9) 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.

(10) 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.

(11) Cfr. anche la legge 29 maggio 1982, n. 305, « 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.

(12) 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.).

amento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).



1.3. 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 » (L.R. n. 56/1977, art. 13).

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

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24, 4° c., lett. a), della L.R. n. 56/1977 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 edilizi 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 modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

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

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

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla con-

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale o 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'igiene 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. (11) (12) (13).

servazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfezioni 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 (14).

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

Possono essere assoggettati ad interventi di *restauro* anche i *manufatti* individuati dal P.R.G. 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 d'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

(13) 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.

(14) 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 ottobre 1925, n. 2537.



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 adiacenti. Pertanto, 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 10/1977. A seguito dell'entrata in vigore del D.L. n. 9/1982 convertito con modificazioni in legge n. 94/1982, 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 n. 1089/1939 e n. 1497/1939 (art. 7, 1° comma, D.L. citato e art. 48, legge n. 457/1978).

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. È peraltro opportuno che l'obbligo della autorizzazione per tali interventi sia richiamato espres-

samente 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 L.R. n. 56/77 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 iscritti nei suddetti elenchi. 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, 3° e 4° comma, D.L. n. 9/1982, convertito in legge n. 94/1982).

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*).

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

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'impovertimento dell'apparato decorativo (15).

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. È 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 (15). 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. È 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.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originali. È ammesso il rifacimento di parti limita-

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



D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

te di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento (15).

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 (15). 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 stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'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. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso (16). 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'igiene 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 (16) (17).

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'impovertimento dell'apparato decorativo (18).

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

(16) 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.).

(17) 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 del relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

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



C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

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

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

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.) (18).

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte (18).

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi (18). 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 (18).

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 prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali o verticali e per le parti comuni (19).

1.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

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

Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità

immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

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.

(19) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscono 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.).



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 superficie 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 quindi 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* (20).

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 dettaglianti 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, 4° c., lett. a), legge regionale n. 56/1977.

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, igrotermiche, illuminotecniche) nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze tra pareti di edifici adiacenti. È pertanto 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. 3 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 25 marzo 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*).

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

Opere ammesse:

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

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di tappalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici (21).

(20) Il problema del recupero di 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 fenili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti urba-

nistici 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 (cfr. « Elenco analitico » relativo alla ristrutturazione edilizia di tipo B, nota 28).

(21) 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.



C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (integgiatura, intonaci e rivestimenti, contrasoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

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

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti (22).

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

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

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

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 (23).

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 (23) (24).

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, integgiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

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

Opere ammesse:

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

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

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale (25). È consentita la realizzazione di

(22) 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 lastri, quali logge o 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 ambienti 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.

(23) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscono specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di impianti, anche in relazione a particolari caratteri ambientali, tecnologici 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.).

(24) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo — quali macchinari e apparecchiature — in quanto tali 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.

(25) 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 ambienti per i quali si intendono ammettere tali



C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili (26).

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 (27).

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni (28).

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

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

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

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 (27) (29).

1.5 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 1039/1939 e 1497/1939.

Sull'istanza di autorizzazione si forma il silenzio-accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 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.

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.

(26) 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.

(27) Gli strumenti urbanistici o 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.

(28) 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 poten-

zialità inaspettate 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.

(29) 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.



a. Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti.

Le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare devono essere applicate ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni per gli interventi previsti dall'art. 85, 1° comma, della L.R. n. 56/77. Si precisa che a norma dell'art. 13, 5° comma, devono comunque essere osservate le ulteriori prescrizioni contenute nel citato art. 85, 1° comma, lett. a) e b).

Sino all'adozione del nuovo regolamento edilizio, tali Comuni possono inserire le definizioni dei tipi di intervento nei P.R.G. formati ai sensi della L.R. n. 56/77.

b. Comuni dotati di P.R.G. o di P.d.F. approvati precedentemente al D.M. n. 1444/1968.

Le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare devono essere applicate ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni per gli interventi previsti dallo strumento urbanistico e da due varianti.

In assenza del primo o del secondo programma pluriennale di attuazione, approvato ai sensi dell'art. 85 della L.R. n. 56/77, dovendosi applicare le limitazioni all'attività costruttiva di cui all'art. 85, 1° comma, della stessa legge, si richiama quanto precisato al precedente punto a., per i Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti. Si richiama, altresì, quanto disposto dal 2° comma del citato art. 85.

Sino all'adozione del P.R.G. formato ai sensi della L.R. n. 56/77 o del nuovo regolamento edilizio, tali Comuni possono inserire le definizioni dei tipi di intervento nelle varianti specifiche di cui al citato art. 83. Tale opportunità è da valutare anche con riferimento alle prescrizioni dell'art. 83, 4° comma, in ordine alla facoltà di formare i Piani di Recupero - riferita ai soli Comuni dotati di P.d.F. - e dell'art. 91/quinquies, lett. a), della L.R. n. 56/77, relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia.

c. Comuni dotati di P.R.G. o di P.d.F. approvati successivamente al D.M. n. 1444/1968.

Si ricorda che sono compresi in questa fattispecie anche i Comuni dotati di P.R.G. o di P.d.F. approvati ai sensi dell'art. 90 della L.R. n. 56/77.

Le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare devono essere applicate ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni per gli interventi previsti dallo strumento urbanistico e da sue varianti.

Sino all'adozione del P.R.G. formato ai sensi della L.R. n. 56/77 o del nuovo regolamento edilizio, le definizioni dei tipi di intervento possono essere inserite nelle varianti specifiche che i Comuni ritengono opportuno adottare ai sensi dell'art. 83, 3° comma, della L.R. n. 56/77. Tale opportunità è da valutare anche con riferimento alle prescrizioni dell'art. 83, 4° comma, in ordine alla facoltà di formare i Piani di Recupero - riferita ai soli Comuni dotati di P.d.F. - e dell'art. 91/quinquies, lett. a), della L.R. n. 56/77, relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia.

d. Comuni dotati di P.R.G. approvati ai sensi del Titolo III ovvero di strumenti urbanistici esecutivi approvati ai sensi del Titolo V della L.R. n. 56/77.

Le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare devono essere applicate ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni per gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici.

Tuttavia, come già precisate, quando nei P.R.G. ovvero nello strumento urbanistico esecutivo, approvati ai sensi dei Titoli III e V della L.R. n. 56/77, siano contenute articolazioni dei tipi di intervento e precisazioni relative agli interventi edilizi e alle opere consentite per ciascuno di essi, conformi alle definizioni di cui all'art. 13, tali specificazioni

continuano ad applicarsi, ciò in quanto esse sono state definite con riferimento alle caratteristiche del patrimonio edilizio locale e alle relative modalità di intervento valutate e decise dal Comune. Pertanto in questi casi, al fine di evitare che risultino in qualche misura alterate le previsioni degli strumenti urbanistici, i contenuti della circolare si applicano facendo salve le suddette specificazioni normative.

Nei Comuni dotati di P.R.G. approvati ai sensi della L.R. n. 56/77, le definizioni dei tipi di intervento contenute nella circolare devono essere recepite dai nuovi regolamenti edilizi, integrate dalle specificazioni necessarie ad adeguarle alle realtà locali. In tale occasione i Comuni valuteranno la coerenza delle nuove definizioni dei tipi di intervento con i contenuti normativi e cartografici degli strumenti urbanistici; qualora rilevino contrasti, si renderà necessario ricorrere ad una variante allo strumento urbanistico per renderne coerenti i contenuti con quelli del regolamento edilizio. È opportuno che detta variante sia adottata contemporaneamente al regolamento edilizio, al fine di assicurare il coordinamento tra i contenuti dei due strumenti.

Si intende che anche prima dell'adozione del nuovo regolamento edilizio, i Comuni, qualora lo ritengano necessario, potranno adottare una variante al P.R.G. vigente, per integrare o modificare le definizioni normative, adeguandole ai contenuti della circolare, e per individuare topograficamente, con precise indicazioni cartografiche, i tipi di intervento.

COMUNICATI

**Comunicato del Comitato di Controllo sugli Atti degli Enti locali - Sezione di Alessandria
Calendario sedute**

Si comunica che questo Comitato nella seduta del 19 aprile 1984, con decisione n. 15333, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 10 della legge regionale n. 42 del 18 agosto 1976, ha stabilito il calendario delle sedute da effettuarsi nel mese di maggio 1984.

Si precisano di seguito i giorni fissati per le adunanze del Collegio nel suddetto mese:

mercoledì 2, giovedì 3, lunedì 7, martedì, mercoledì 9, giovedì 10, lunedì 14, martedì 15, mercoledì 16, giovedì 17, lunedì 21, martedì 22, mercoledì 23, lunedì 28, martedì 29, mercoledì 30, giovedì 31.

Le sedute avranno luogo, a termini del succitato articolo di legge, durante l'orario d'ufficio con inizio alle ore 11,30.

**Comunicato del Comitato di Controllo sugli Atti degli Enti locali - Sezione di Novara
Calendario adunanze mese di maggio 1984**

Si comunica che questa Sezione, in seduta del 20 aprile 1984, atti n. 7 in ottemperanza all'art. 10 della legge regionale 12 agosto 1976, n. 42, ha stabilito il calendario delle proprie adunanze da effettuarsi nel mese di maggio 1984, durante l'orario d'ufficio e con inizio alle ore 8,30.

Al riguardo si precisa che, per le adunanze ordinarie, sono stati fissati i giorni di martedì 8, 15, 22, 29 e di giovedì 3, 10, 17, 24, 31; e, per quelle straordinarie, i giorni di lunedì 7, 14, 21, 28 e di venerdì 4, 11, 18, 25.