



COMUNE DI MONTALDO Torinese

Piano Regolatore Generale Comunale

approvato con D.G.R. n. 159-47344 del 22.06.1995

Progetto Definitivo

di Variante Parziale al P.R.G.C.

ai sensi dell'art. 17, comma 7, L.R. n. 56/77 e s.m.i.



Modifica delle aree

residenziale di nuovo impianto "Ri 9"

"Si 1" destinata a servizi in aree "Si 1" - "Si 2" - "Si 3"

ubicazione area per Scuola Materna Privata - nuovo impianto "Pi 2"

modifica artt. 29 - 32 - 36 - 40.4 - 43 - 47 Norme Tecniche di Attuazione

Norme Tecniche di Attuazione

con modifiche introdotte rispetto alla versione integrata vigente

allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ del _____

Il Sindaco:

Il Segretario Comunale:

Il Progettista:



Allegato 3

INDICE

TITOLO I - GESTIONE E FINALITA' DEL PRG - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 -	Assetto urbanistico e amministrativo del PRG	pag. 5
Art. 2 -	Indagini per la conoscenza del patrimonio edilizio e urbanistico	pag. 5
Art. 3 -	Contenuto del PRG	pag. 6
Art. 4 -	Applicazione del PRG	pag. 6
Art. 5 -	Autorizzazioni temporanee in corso	pag. 6
Art. 6 -	Elaborati del PRG	pag. 7

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 7 -	Modalità di attuazione	pag. 8
Art. 8 -	Operosità nel tempo e nello spazio	pag. 8
Art. 9 -	Il programma operativo delle opere e degli interventi pubblici	pag. 8
Art. 10 -	Concessioni ed autorizzazioni Comunicazione per opere interne	pag. 8 pag. 9
Art. 11 -	Condizioni per il rilascio della concessione Documentazione	pag. 10 pag. 11
Art. 12 -	Strumenti urbanistici esecutivi	pag. 12

TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO

Art. 13 -	Definizione dei tipi di intervento	pag. 13
Art. 13.1. -	Manutenzione ordinaria	pag. 13
Art. 13.2. -	Manutenzione straordinaria	pag. 15
Art. 13.3. -	Restauro e risanamento conservativo	pag. 17
Art. 13.4. -	Ristrutturazione edilizia Nota procedurale	pag. 21 pag. 21

Art. 13.5. -	Demolizione	pag. 24
Art. 14 -	Edificazione	pag. 24
	Edificazione di nuovo impianto	pag. 24
	Edificazione di completamento	pag. 25
	Ampliamento	pag. 25
	Sopraelevazioni	pag. 25

TITOLO IV - CLASSI DI INTERVENTO

Art. 15 -	Destinazione d'uso del suolo e classi di intervento	pag. 26
Art. 16 - R -	Aree prevalentemente residenziali	pag. 26
Art. 17 - T -	Area del castello	pag. 26
Art. 18 - P -	Aree prevalentemente produttive	pag. 26
Art. 19 - S -	Aree per servizi	pag. 27
Art. 20 - E -	Aree per attività agricola	pag. 27
Art. 21 - M -	Aree riservate alla viabilità	pag. 27
Art. 22 - I -	Aree inedificabili	pag. 28
Art. 23 -	Destinazione d'uso proprie, ammesse, escluse	pag. 29

TITOLO V - PRESCRIZIONI OPERATIVE

Art. 24 - Ra -	Nuclei o edifici di interesse storico-architettonico e ambientale	pag. 31
Art. 25 - Rs -	Aree edificate sature	pag. 31
Art. 26 - Rc -	Aree edificate di completamento	pag. 32
Art. 27 - Ri -	Aree a destinazione residenziale di nuovo impianto	pag. 33
Art. 28 - T -	Aree a destinazione terziario - direzionale o servizi privati di interesse collettivo	pag. 33
Art. 28 bis - Ts	Aree a destinazione per servizi privati di interesse collettivo e completamento dell'area T	pag. 34
Art. 29 - Pi -	Aree da attrezzare per nuovo impianto	pag. 35
Art. 29 bis - Pi 2	<i>Area Commerciale da attrezzare per nuovo impianto (Scuola Materna - Asilo Nido) privato</i>	pag. 35
Art. 30 - Ps -	Aree per impianti produttivi esistenti da confermare	pag. 36
Art. 31 - S -	Aree per servizi	pag. 36
Art. 32 - E -	Aree destinate all'attività agricola	pag. 37

TITOLO VI - PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LE AREE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

Art. 33 - Ra -	Insedimenti storici	pag. 39
Art. 34 -	Destinazioni ammesse	pag. 39
Art. 35 -	Modalità di intervento	pag. 40
Art. 36 -	Definizione dei tipi di intervento	pag. 40
Art. 36.1. -	Manutenzione ordinaria e straordinaria	pag. 41
Art. 36.2. -	Restauro	pag. 41
Art. 36.3 -	Risanamento conservativo	pag. 41
Art. 37 -	Demolizioni	pag. 42
Art. 38 -	Aree private di pregio paesistico	pag. 42
Art. 39 -	Decoro ambientale	pag. 42
Art. 40 -	Norme specifiche riguardanti tipi di manufatto e uso dei materiali	pag. 42
Art. 40.1 -	Recinzioni	pag. 43
Art. 40.2 -	Illuminazioni	pag. 43
Art. 40.3 -	Insegne	pag. 43
Art. 40.4 -	Tetti e coperture	pag. 43
Art. 40.5 -	Intonaci nelle pareti esterne	pag. 44
Art. 40.6 -	Tinteggiatura	pag. 45
Art. 40.7 -	Infissi	pag. 45
Art. 40.8 -	Soglie e zoccolature	pag. 45

TITOLO VII - VINCOLI E NORME PARTICOLARI

Art. 41 -	Utilizzazione della superficie fondiaria	pag. 46
Art. 42 -	Viabilità e fasce di rispetto stradale e ferroviario Sezioni stradali	pag. 47 pag. 47
Art. 43 -	Utilizzazione delle fasce di rispetto	pag. 48
Art. 44 -	Sponde di fiumi, torrenti, canali	pag. 48
Art. 45 -	Aree di vincolo idrogeologico	pag. 49

TITOLO VIII - TUTELA DELL'ASSETTO IDROLOGICO

Art. 46 -	Limiti di edificabilità	pag. 50
Art. 47 -	Divieti	pag. 50
Art. 48 -	Tutela dell'ecologia vegetale	pag. 51

TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 49 -	Deroghe	pag. 52
-----------	---------	---------

COMUNE DI MONTALDO TORINESE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

Approvato con D.G.R. n. 159-47344 del 22.06.1995

(le **modifiche vigenti** sono in **grassetto**)

(le **modifiche proposte** sono in **grassetto-corsivo**)

(le **modifiche oggetto di controdeduzioni** sono in **corsivo**)

TITOLO I - GESTIONE E FINALITA' DEL PRG DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Assetto urbanistico e amministrativo del PRG.

Ai fini della programmazione delle previsioni di PRG, il Comune di Montaldo è stato inteso, viste le ridotte dimensioni del comune, come unico distretto di urbanizzazione.

Il PRGC del Comune di Montaldo estende la sua efficacia a tutto il territorio comunale.

Art. 2- Indagini per la conoscenza del patrimonio edilizio e urbanistico.

Il PRG documenta le caratteristiche del patrimonio edilizio e urbanistico esistente nella Relazione sullo stato di fatto e nelle tavole della cartografia allegata.

In particolare viene individuata alla scala 1:5.000 la situazione relativa all'uso del suolo; alla scala 1:2000 è individuata la consistenza e la qualità del tessuto edificato, le destinazioni d'uso in atto, la qualità e la consistenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie; alle scale 1:1000 e 1:750 è individuato lo stato di fatto degli insediamenti storici, e cioè la qualità e consistenza del tessuto edificato, le destinazioni d'uso in atto, i manufatti edilizi di pregio architettonico e ambientale.

Per quanto riguarda la situazione idrogeologica, al presente PRGC è allegata una indagine di dettaglio, estesa all'intero territorio comunale.

Art. 3 - Contenuto del PRG.

Il PRGC, di cui all'art. 7 della L. n. 1150/42 ed all'art. II della L.R. n. 56/77 è finalizzato ai seguenti obiettivi:

- a - equilibrato rapporto tra residenze e servizi;
- b - il recupero del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- c - la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
- d - la riqualificazione dei tessuti edilizi marginali e dei nuclei isolati;
- e - il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- f - la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

Le trasformazioni d'uso del suolo e l'edificazione nella totalità del territorio comunale sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Art. 4 - Applicazione del PRG.

Le prescrizioni insediative del PRG del Comune di Montaldo sono riferite ad un arco temporale decennale.

Ai sensi della legge n. 1150/42 e della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni, la disciplina urbanistica del territorio del Comune di Montaldo è regolata dalle norme e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il PRG: ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale deve essere compatibile con tali norme e prescrizioni.

Art. 5 - Autorizzazioni temporanee in corso.

Le autorizzazioni e le licenze edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento della concessione e della autorizzazione a norma delle leggi statali e regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato con il termine per la rimozione delle opere e dei manufatti.

Art. 6 - Elaborati del PRG.

Costituiscono parte integrante del presente PRG i seguenti elaborati:

Stato di fatto:

- Relazione e Patrimonio edilizio e servizi;
- Tav. 1: Uso del suolo in atto, scala 1:5.000;
- Tav. 2: Urbanizzazioni e servizi, scala 1:2000;
- Tav. 3: Caratteristiche edilizie dei nuclei storici, scala 1:1000;
- Tav. 4: Riferimenti, scala 1:2000;

Progetto:

- Relazione;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Schede sinottiche delle aree di intervento;
- Scheda riassuntiva dei principali dati quantitativi;
- Tav. 5: Progetto nuclei storici, scala 1:1000;
- Tav. 6: Progetto, scala 1:2000;
- Tav. 7: Planimetria sintetica, scala 1:25.000.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 7 - Modalità di attuazione.

Il PRG viene attuato:

- a - con intervento diretto mediante semplice conseguimento, convenzionato o non, della concessione o dell'autorizzazione;
- b - con strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.

Art. 8 - Operosità nel tempo e nello spazio.

Le previsioni del PRG si attuano attraverso il rilascio di concessione o autorizzazione (previo convenzionamento nei casi previsti). Il comune di Montaldo infatti non è obbligato alla predisposizione del Programma pluriennale di Attuazione (P.P.A.).

Art. 9 - Il programma operativo delle opere e degli interventi pubblici.

Ai sensi dell'art. 37bis della L.R. 56/77 aggiunto dalla L.R. 17/82 il Comune dovrà approvare congiuntamente al bilancio e con atto separato, il programma operativo delle opere e degli interventi pubblici, di iniziativa comunale e/o consortile, con previsione pluriennale di 3 o 5 anni.

Il programma operativo, redatto secondo i modelli predisposti dalla Regione, deve contenere: la localizzazione e i caratteri tecnici, di massima, delle opere e degli interventi, la localizzazione e la dimensione delle aree da acquisire; l'entità degli investimenti e l'indicazione dei relativi mezzi finanziari.

Art. 10 - Concessioni ed autorizzazioni.

A norma dell'art. 1 della L. 10/1977 e dell'art. 48 della L.R. 56/1977, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, compresi i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili.

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- b) ristrutturazione di edifici;
- c) variazione delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari;
- d) demolizione parziale e/o totale di edifici o manufatti;

- e) collocamenti, modificazioni, costruzione e/o rimozione di: fontane, chiostri, stazioni di servizio, edicole, recinzioni ed altri manufatti, se realizzati da operatori privati;
- f) scavi e movimenti di terra a carattere permanente;
- g) impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto, se realizzate da operatori privati;
- h) apertura di strade, costruzione di accessi pedonali e carrabili ed esecuzione di opere di sopra e sottosuolo, di punto e di rete, se realizzati da operatori privati;
- i) costruzione di vani nel sottosuolo;
- l) costruzioni prefabbricate e/o temporanee;
- m) ogni altra opera ed intervento non richiamato, escluse quelle di cui al seguente comma.

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:

- a) la manutenzione straordinaria e straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- b) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;
- c) l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporaneamente destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
- e) il taglio di boschi, l'abbattimento di alberi che abbiano particolare valore naturale e ambientale;
- f) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengono in apposite aree attrezzate;
- g) il collocamento, la modificazione e la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende e simili;
- h) gli impianti tecnici al servizio di quelli esistenti;
- i) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;
- l) la costruzione e/o la rimozione di marciapiede o la pavimentazione se realizzati da operatori privati;

Si richiamano altresì i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) degli artt. 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (concessione per costruzioni temporanee e campeggi) e 55 (concessione per discariche, reinterri, attività estrattive) della L.R. 56/1977 che si intendono integralmente riportati.

Comunicazione per opere interne.

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone di rispetto storico-ambientale, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell' applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Nel caso di mancata presentazione della suddetta relazione, si applicano, ridotte di un terzo, le sanzioni previste per le opere eseguite senza autorizzazione (vedi art. 26, L.47/85).

Queste disposizioni non si applicano in caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089/39 e n.1497/39, e successive modificazioni.

Art. 11 - Condizioni per il rilascio della concessione

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della Legge n. 10/1977, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

Nelle aree destinate ad usi extraagricoli, la concessione per interventi di nuove costruzioni per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità od all'agibilità può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinatamente all'impegno del concessionario a provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate delle seguenti opere:

- a) sistema pedonale e/o viario per il collegamento o l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- b) impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento, anche ai sensi della legge 31/9/1976;
- c) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;
- d) impianto di illuminazione per il sistema viario.

Per interventi ricadenti nei nuclei frazionali e nelle zone periferiche a titolo sostitutivo dell'impianto di cui alla lettera b), la realizzazione di sistemi individuali o collettivi di smaltimento o depurazione delle acque di rifiuto riconosciuti idonei a norma della Legge n. 319/1976 e successivi provvedimenti.

Per quanto riguarda le case sparse, i servizi pubblici (fatto salvo quanto detto al capoverso precedente) potranno essere funzionalmente allacciati ai nuclei abitati a cura e spese dell'utente (acqua, en. elettrica); lo stesso dovrà impegnarsi ed usufruire di quei servizi già prestabiliti dal Comune nei nuclei abitati (ad es. raccolta rifiuti solidi).

Agli effetti delle presenti norme le modifiche di destinazione d'uso sono considerate nuovi interventi.

La concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria da sostenere in relazione al carico sulle infrastrutture da esse prodotte, secondo le modalità stabilite dal Consiglio Comunale.

Documentazione

Le istanze intese ad ottenere la concessione, indirizzate al Sindaco, debbono essere redatte in bollo competente ed indicare la residenza anagrafica del richiedente, il domicilio da questi eletto nel Comune ed il codice fiscale.

La domanda dovrà essere firmata dal proprietario (o da chi dimostrerà di avere la disponibilità del bene).

Dopo il rilascio della concessione e prima dell'inizio dei lavori il richiedente dovrà produrre una dichiarazione in cui risultino i nominativi dell'esecutore delle opere e del Direttore dei Lavori che dovranno controfirmare la dichiarazione stessa.

La domanda di autorizzazione dovrà altresì corredarsi dei seguenti documenti:

- a) dimostrazione di proprietà del terreno interessato dall'intervento con indicazione della superficie del lotto;
- b) una planimetria generale delle località comprendente una fascia di almeno mt.100 di raggio circostante la proprietà interessata in scala della mappa catastale esistente, e indicante i circostanti ed adiacenti spazi pubblici, i fabbricati ed i muri di cinta esistenti;
- c) una planimetria particolare a scala 1:500 che dovrà contenere le opere progettate e le opere da demolire ed indicare le distanze rispetto ai confini della proprietà ed ai fabbricati esistenti e l'area destinata a parcheggio;
- d) piante quotate in scala 1:100 dei piani diversi tra loro, con l'indicazione delle dimensioni delle aree coperte e scoperte e della loro destinazione d'uso;
- e) sezione, in scala 1:100, con l'indicazione dell'altezza dei singoli piani, compreso il sottotetto nonché dell'altezza totale dell'edificio; disegni di tutti i prospetti del fabbricato, sempre in scala 1:100, ivi comprese le eventuali sovrastrutture con l'indicazione dell'altezza di tutte le pareti perimetrali dell'edificio, dei materiali impiegati e dei colori degli stessi;
- f) i prospetti dovranno essere ampliati fino alla prima campata del fabbricato o dei fabbricati contigui, quando la costruzione si affianca ad altre esistenti;
- g) l'Amministrazione può richiedere, quando lo ritenga necessario, una o più fotografie della località o dell'edificio interessato ed anche di eventuali edifici esistenti a fianco di questo;
- h) schema delle fognature in scala 1:500 sulla planimetria di cui al punto C con l'indicazione della posizione delle fosse e/o dell'attacco ai collettori comunali;
- i) in particolari situazioni si possono utilizzare altre scale (maggiori o minori) a seconda dell'intervento;
- l) nel caso di interventi riguardanti edifici siti in aree di interesse storico-ambientale, oltre a quanto previsto nei punti precedenti la documentazione comprenderà:
 1. le fotografie relative a tutti i fronti dell'edificio, compresa parte degli eventuali edifici adiacenti;
 2. l'indicazione nello stato di fatto dei materiali esistenti e di quelli previsti nel progetto, compresi i colori degli stessi;
 3. può essere richiesta dall'Amministrazione, quando lo ritenga necessario, una definizione più dettagliata delle finiture esterne esistenti ed in progetto, con riguardo anche alle soluzioni tecniche previste per il ripristino di specifici elementi strutturali e/o decorativi;

- m) le seguenti indicazioni:
1. descrizione sommaria delle opere;
 2. nuovo catasto edilizio urbano (segnalazione);
 3. i calcoli delle cubature secondo le diverse destinazioni per il pagamento degli oneri relativi. I conteggi delle volumetrie si effettuano mediante il calcolo dello sviluppo delle facciate e la determinazione dell'altezza media dal piano marciapiede all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile. Non viene conteggiata nella volumetria la parte seminterrata ad uso non abitativo (servizi alla residenza come tavernetta, w.c., cantine, rimessa, locale sgombero, ecc.), nel caso che l'altezza delle fronti del piano seminterrato calcolata come sopra non superi ml 1,50

I disegni dovranno essere in triplice copia, su carta bianca ed in semplice linea, piegati convenientemente e firmati da tecnico abilitato. Una almeno delle copie deve essere bollata a norma di legge.

Per i teatri, cinematografi, luoghi di pubblico ritrovo, ecc. il rilascio della concessione è subordinata alle prescritte autorizzazioni dell'autorità competente.

Per le attività commerciali e industriali, il rilascio della licenza di esercizio è subordinata alla concessione edilizia dei locali in cui si svolgerà l'attività.

Art. 12 - Strumenti urbanistici esecutivi.

Gli standards di intervento e le caratteristiche degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) vengono precisate al titolo 6 delle presenti N.T.A.

Questi vengono così definiti, secondo gli obiettivi del Piano:

- a) S.U.E. in aree di nuovo impianto o di completamento a destinazione residenziale. Si tratta di PEC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77.
- b) S.U.E. in aree di nuovo impianto a destinazione produttiva. Si tratta di P.E.C. ai sensi dell'art.43 della L.R. 56/77.

Il progetto di P.E. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune.

Il piano regolatore contempla altresì la predisposizione di Piani di Recupero per la realizzazione degli interventi previsti su immobili e complessi edilizi compresi nel nucleo urbano di più antico impianto.

Per contenuti, elaborati, iter di formazione si fa' riferimento agli articoli 38-39-40-41 bis della L.R. 56/77.

TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO

Art. 13 - Definizione dei tipi di intervento

I tipi di intervento ammissibili sono definiti ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i., e della Circolare del P.G.R. n.5 del 27/4/1984, e qui di seguito elencati ed esemplificati.

Nelle definizioni successive, per "CARATTERI ORIGINARI" si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca della costruzione, o i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

Art. 13.1. - 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, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alla struttura 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 nè aggiungere nuovi elementi.

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

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

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.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione o autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 e della legge n. 1497/1939 e per gli immobili ed i manufatti di interesse storico-ambientale, per i quali è obbligatoria la domanda di autorizzazione.

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

A. FINITURE ESTERNE

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse:

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione e coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

Opere ammesse:

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE INTERNE.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

vedi art. 26 L.47/85 - modifica opere interne

E. FINITURE INTERNE

Opere ammesse:

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI

Opere ammesse:

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

Opere ammesse:

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonchè installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè 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, nonchè la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali, nè aumento dell'area superfici utili.

Art. 13.2. - 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, nè 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 degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poichè si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

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

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purchè strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

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

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento sia la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

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 gg. 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 o, ancora, non sia relativo ad immobili di interesse storico-ambientale.

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 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, per un periodo di almeno 5 anni dalla presentazione della domanda di autorizzazione.

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

A. FINITURE ESTERNE.

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere: coibentazione e rifacimento totale del mant di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

Opere ammesse:

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

**C. MURATURE PERIMETRALI,
TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE**

Opere ammesse:

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

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Vedi art. 26 L.47/85 - modifica opere interne

E. FINITURE INTERNE

Opere ammesse:

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI
IGIENICO-SANITARI**

Opere ammesse:

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

**G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE
STRUTTURE E VOLUMI TECNICI**

Opere ammesse:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamenti delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Art. 13.3. - Restauro e risanamento conservativo

"Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un 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'insieme 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 riguardano, anche se non esclusivamente, gli edifici compresi dal presente PRG nelle aree di interesse storico-ambientale, per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o della destinazione d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

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, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

In particolare, tale tipo di intervento è volto alla conservazione dell'involucro esterno e di elementi della morfologia interna dell'edificio.

- 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 conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (della L.R. 56/77).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purchè la nuova destinazione sia compatibile coi caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Sono assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti con caratteri di 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 interventi di restauro e di risanamento conservativo sono tutti subordinati al rilascio di concessione a norma della legge 10/1977. Ai sensi del D.L. n. 9/1982 convertito con modificazione in legge n. 94/1982, sono soggetti al rilascio di autorizzazione, anzichè di concessione, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardino 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 e non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1089/1939 e n. 1497/1939 (art. 7, 1^a c. D.L. citato e art. 48, legge n.457/1978).

Gli interventi di restauro di manufatti sono assoggettati ad autorizzazione, in quanto assimilabili, per entità delle opere ammesse, ad interventi di manutenzione straordinaria.

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportino 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.

RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

A. FINITURE ESTERNE

Opere ammesse:

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

ELEMENTI STRUTTURALI

Opere ammesse:

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, purchè 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 (vedi titolo dell presenti N.T.A.). Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purchè ne siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' consentita la traslazione dei solai interni purchè non venga modificata la linea di imposta delle aperture esterne; questo solo nel caso in cui non vi siano volte significative o pregevoli solai in legno

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Opere ammesse:

Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. Conservazione e/o ripristino delle aperture originarie al livello stradale pe gli accessi agli edifici o per negozi e vetrine. Possibilit di spostare e integrare le aperture esistenti. Le aperture comunque, sia in larghezza, sia in altezza, dovranno essere conformate e distribuite secondo le dimensioni, le scansioni e i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici circostanti, e secondo quanto previsto all'articolo 58 delle presenti N.T.A.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse:

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.

E. IMPIANTI E APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Opere ammesse:

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, di scale e ascensori, purchè all'interno dell'edificio.

F. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere ammesse:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'intern dell'edificio.

RESTAURO CONSERVATIVO

A. FINITURE ESTERNE

Opere ammesse:

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

Opere ammesse:

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali con l'impiego di materiali e tecniche originarie.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)

C. MURATURE PERIMETRALI TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Opere ammesse:

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie e l'eliminazione di aperture aggiunte.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse:

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.

E. FINITURE INTERNE

Opere ammesse:

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.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI
IGIENICO-SANITARI**

Opere ammesse:

Realizzazione ed 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**

Opere ammesse:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali per le parti comuni.

Art. 13.4. - 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 le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone, tuttavia, le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Al fine, di consentire un maggior 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 o di volumi.

Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

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

Si rileva 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) nonchè di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze tra pareti ed edifici antistanti.

Nota procedurale

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

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento di 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.

Ristrutturazione edilizia di tipo A.

A. FINITURE ESTERNE

Opere ammesse:

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI

Opere ammesse:

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Opere ammesse:

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

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse:

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari (vedi art. 11 delle presenti N.T.A.)

E. FINITURE INTERNE

Opere ammesse:

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse:

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

Opere ammesse:

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

Ristrutturazione edilizia di tipo B

A. FINITURE ESTERNE.

Opere ammesse:

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI.

Opere ammesse:

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

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

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.

Con riferimento alle tipologie rurali, è ammesso il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quale fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Opere ammesse:

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse:

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari (vedi art. 11 delle presenti N.T.A.).

E. FINITURE INTERNE.

Opere ammesse:

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Opere ammesse:

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI, RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

Opere ammesse:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici.

Art. 13.5. - Demolizione

Gli interventi di demolizione sono rivolti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di 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, purchè non riguardino immobili o manufatti sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1089/1939 e 1497/1939 o di interesse storico- ambientale secondo quanto previsto dal presente PRGC.

Sull'istanza di autorizzazione si forma il silenzio- accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 90 giorni dalla presentazione.

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

Art. 14 - 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 o di sopraelevazione di edifici esistenti.

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

Edificazione di nuovo impianto.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi , crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni del presente PRG.

Edificazione di completamento.

Gli interventi volti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificato. Tali interventi sono disciplinati, per ogni classe di intervento, dalle specifiche prescrizioni relative ad allineamenti, altezze massime, ecc., delle presenti N.T.A.; essi sono ammissibili solo nel rispetto degli indici di cubatura stabiliti dalle presenti N.T.A.

Per gli interventi di completamento è richiesta la concessione singola.

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 del presente PRG.

Sopraelevazioni.

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

Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici, le altezze e le prescrizioni del presente PRG.

TITOLO IV - CLASSI DI INTERVENTO

Art. 15 - Destinazione d'uso del suolo e classi di intervento

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. n. 56/77, nel territorio del Comune di Montaldo vengono distintamente individuate, alle tav. n. 5, del PRG, le aree di intervento, secondo la destinazione d'uso prevalente e le classi di intervento riportate agli articoli seguenti.

Art. 16 - R - Aree prevalentemente residenziali

Si tratta di aree a carattere prevalentemente residenziale, sature, di completamento o di nuovo impianto, che non presentano particolari valori storici- ambientali da salvaguardare e delle aree degli insediamenti di interesse storico-architettonico.

In particolare le classi di intervento individuate sono le seguenti:

a - Ra- nuclei di interesse storico-architettonico

Si tratta delle aree interessate da agglomerati urbani o singoli edifici, che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale e architettonico.

b - Rs - aree sature

Si tratta di parti del territorio nelle quali le aree edificabili risultano sature.

c - Rc - aree di completamento

Si tratta di parti del territorio dove si prevede il completamento delle aree edificabili rimaste libere.

d - Ri - aree di nuovo impianto

Si tratta di aree di edificazione di nuovo impianto.

Art. 17 - T - Area del castello

Si tratta dell'area del castello che comprende, il castello stesso e le sue pertinenze. La destinazione prevista per tale area è a terziario- direzionale (conferenze, congressi, uffici direzionali, ecc.) oppure a servizi privati di interesse comune (casa di cura, casa protetta per autosufficienti e/o per non autosufficienti, ecc.).

Art. 18 - P - Aree prevalentemente produttive

Si tratta di aree destinate ad insediamenti produttivi, di tipo artigianale-commerciale-terziario, sia sature con impianti produttivi da confermare, sia di nuovo impianto.

In particolare le classi di intervento individuate sono le seguenti:

a - Pi - Aree di nuovo impianto

Sono aree attualmente libere, da attrezzare a nuovo impianto sottoposte a P.E.C.

b - Ps - Aree ed edifici esistenti da confermare

Sono aree attualmente occupate da impianti produttivi che si intendono confermare.

Art. 19 - S - Aree per servizi

Si tratta di aree destinate ad attrezzature ed impianti al servizio della collettività. Sono state individuate le seguenti 4 classi di intervento.

a - Si - Aree per l'istruzione

Si tratta di aree destinate ad attrezzature ed impianti per l'istruzione.

b - Sc - Aree per servizi di interesse comune

Si tratta di aree destinate ad attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).

c - Sv - Aree per parco, gioco, sport

Si tratta di aree destinate ad attrezzature per il tempo libero, il gioco, lo sport ed il verde pubblico.

d - Sp - Aree per parcheggi

Si tratta di aree destinate a parcheggi pubblici.

Art. 20 - E - Aree per attività agricola

Si tratta di aree destinate all'attività agricola; secondo l'art. 25 della L.R. n. 56/77, si individuano le seguenti classi di intervento.

a - Ea - aziende agricole esistenti

b - Ec - terreni messi a coltura, cioè seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate;

c - Ep - pascoli, prati-pascoli permanenti e incolti produttivi

d - Eb - boschi.

Art. 21 - M - Aree riservate alla viabilità

Si tratta di aree riservate alla viabilità e cioè alle vie pubbliche.

Art. 22 - I - Aree inedificabili

Si tratta di aree destinate alla salvaguardia e al rispetto ambientale o vincolate da particolari infrastrutture. Vengono individuate tre classi di intervento:

a - Ia - Aree di pregio paesistico:

Si tratta di aree per le quali il PRG prevede la salvaguardia dato il particolare pregio paesistico- ambientale. In tali, aree previa richiesta di autorizzazione, è consentita la sistemazione di verde esistente, con piantumazione di alberi, arbusti, sentieri, ecc;

b - It - Aree private inedificabili:

Si tratta di aree che il PRG prevede di salvaguardare da ogni tipo di intervento edificatorio, o perchè inadatte a questo scopo, o perchè, pur essendo adatte, sono da preservare per un futuro sviluppo organico dell'edificato. In tali aree, previa richiesta di autorizzazione, è consentita la sistemazione del verde esistente (piantumazione di alberi, di arbusti, sentieri, ecc.);

c - Ir - Aree di rispetto:

Si tratta di aree da salvaguardare in quanto assoggettate a vincoli idrogeologici, fascia di rispetto alla viabilità, ai cimiteri, alle linee elettriche e centrali idroelettriche, ai fiumi, ecc.

Nelle fasce di rispetto stradali è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici. In dette fasce, a titolo precario, può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati.

Nelle fasce di rispetto ai corsi d'acqua sono consentite le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77; sugli immobili esistenti è possibile attivare interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione.

Nelle zone di rispetto dei cimiteri, non sono ammesse nuove costruzioni nè l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Art. 23 - Destinazione d'uso proprie, ammesse, escluse

In generale, nuovi insediamenti o interventi di trasformazione fisica e funzionale di aree ed edifici esistenti, potranno essere ammessi soltanto a condizione che la destinazione d'uso prevista risulti compatibile con i caratteri e le funzioni proprie dell'immediato contesto ambientale, in quanto non comporti attività insalubri e nocive, inquinamenti o molestie, e non generi o richiami flussi di traffico (persone e/o merci) eccessivi in rapporto alla viabilità locale, e non pregiudichi la fruibilità ed il decoro dell'ambiente.

Inoltre disposizioni più restrittive di quelle di seguito specificate potranno essere definite dagli strumenti esecutivi. Per quanto riguarda le aree degli insediamenti storici si rimanda al Titolo 7 delle presenti N.T.A.

Le destinazioni d'uso proprie, ammesse o escluse nelle diverse parti del territorio sono definite nel modo seguente:

a - Le abitazioni costituiscono destinazione propria delle aree R.

Le abitazioni sono inoltre ammesse:

- nelle aree P destinate ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali) limitatamente all'abitazione del proprietario, per attività classificate di tipo artigianale ai sensi di legge, o all'abitazione del personale di custodia, per un massimo di 600 mc. lordi;
- nell'area T limitatamente alle necessità di funzionamento del complesso e del personale di custodia;
- nelle aree E destinate ad usi agricoli, limitatamente alle esigenze di conduzione agricola del fondo e dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. n. 153/75;
- nelle aree Ea, limitatamente ad edifici esistenti abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e pastorali, al fine di un riutilizzo a fine turistico o agriturismo, ai sensi dell'art. 25, L.R. 56/77.
- in tutte le aree S, destinate a servizi, limitatamente alle esigenze abitative del personale di gestione e/o custodia.

Le abitazioni sono escluse in tutti gli altri casi.

b - Le attività agricole (stalle, silos, serre permanenti o temporanee, rimesse agricole, ecc.) costituiscono destinazione propria delle aree E.

Le attrezzature minime attualmente esistenti ed insistenti in aree R vengono confermate in quanto con caratteristiche compatibili con la destinazione residenziale.

c - Le attività produttive industriali, artigianali, terziarie, commerciali e complementari (di commercio all'ingrosso, collegate ai trasporti, ecc., di deposito e lavorazione di prodotti agricoli non strettamente connessi ai fondi rurali, ecc) costituiscono destinazione propria delle aree Ps e Pi.

Esse saranno inoltre ammesse nelle aree R, a preminente destinazione residenziale, limitatamente alle attività esistenti artigianali di servizio e comunque non moleste e non inquinanti.

Le destinazioni produttive sono escluse in tutti gli altri casi.

d - Le attività commerciali al minuto e terziarie sono ammesse nelle varie parti del territorio edificato in quanto non contrastanti con il presente PRG. Le attività terziarie costituiscono poi destinazione propria dell'area T.

e - I servizi sociali e le attrezzature di carattere generale costituiscono destinazione propria delle aree S. Per quanto attiene alle aree S, le specifiche destinazioni riportate dal PRG sono indicative e non costituiscono vincoli nei confronti di qualunque destinazione a servizi sociali di carattere pubblico, purchè si tenga conto dei fabbisogni pregressi e degli orientamenti generali indicati dal presente PRG.

TITOLO V - PRESCRIZIONI OPERATIVE

PREMESSA

Non costituiscono variante del Piano Regolatore Generale vigente:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio;
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi ed alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;
- d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal P.R.G., ove consentito dalla legge;
- e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni di territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, e le delimitazioni delle stesse;
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G. abbia espressamente escluso tale possibilità, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

Le modificazioni del P.R.G. di cui al precedente comma sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare soggetta al solo controllo di legittimità; la deliberazione medesima è trasmessa, contestualmente all'invio al Comitato Regionale di Controllo, alla Regione, cui è data facoltà di annullarla, con deliberazione motivata della Giunta Regionale da assumersi nel termine perentorio di 120 giorni dal ricevimento della deliberazione del Comune.

Qualsiasi costruzione o manufatto, anche se non individuato nella cartografia di PRG, purchè dimostrabilmente legittimo e consolidato è a tutti gli effetti da considerarsi esistente e regolare.

Art. 24 - Ra - Nuclei o edifici di interesse storico - architettonico e ambientale.

Per quanto riguarda le prescrizioni relative agli interventi nei nuclei o edifici di interesse storico - architettonico e ambientale si rimanda al Titolo 6° delle presenti N.T.A.

Art. 25 - Rs - Aree edificate sature.

Trattasi di aree destinate prevalentemente alla residenza, già totalmente edificate o site in aree tali da non consigliare un ulteriore sviluppo delle edificazioni.

In queste aree sono ammessi interventi volti ad eliminare le situazioni di obsolescenza fisica e funzionale degli edifici esistenti, quali quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia o urbanistica, di demolizione e ricostruzione.

Sono consentiti modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.

Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento di edifici esistenti **negli ambiti che presentano una densità fabbricata in atto inferiore a 0,80 mc/mq**, fino al raggiungimento degli indici di cubatura di cui alle schede di intervento delle presenti N.T.A.; l'eventuale 20% può essere concesso solo sulla cubatura esistente, prima degli eventuali ampliamenti. In ogni caso, l'aumento di cubatura non potrà essere superiore a 200 mc.

Ai sensi della L. 122/89, nelle aree Rs, Rc ed Ri, possono realizzarsi nel sottosuolo, cioè completamente interrati, parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari; tali parcheggi sono soggetti ad autorizzazione gratuita; i parcheggi così realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, pena la nullità dei relativi atti di cessione

Art. 26 - Rc - Aree edificate di completamento.

Si tratta di aree parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale che non presentano interesse storico, architettonico o di particolare pregio ambientale.

In tali aree è consentito il completamento del tessuto edilizio attraverso l'edificazione dei lotti rimasti liberi.

L'altezza massima consentita è di mt 6,50 all'intradosso dell'ultimo solaio.

Le falde dovranno avere una pendenza simile a quella degli edifici antichi del Comune (10 - 30 gradi), senza modifiche di pendenza nell'andamento delle falde. E' consentita la realizzazione di abbaini del tipo "a capanna" purchè abbiano una larghezza massima mt 1,50 oppure, in caso di aggiunta ad altri esistenti, dovranno essere del tutto simili a questi.

Per i materiali vale quanto detto all'art. 40 delle presenti N.T.A.

Le recinzioni dovranno essere a giorno, in ferro o legno, a disegno semplice, con muretto h max = 50 cm, oppure in muratura, con altezza massima pari a mt 2,20.

Sono da evitare per quanto possibile i muri di contenimento; se necessari questi dovranno essere realizzati, nella parte esterna, in mattoni pieni non sabbiati lavorati a faccia vista o intonacati a frattazzo.

Le zoccolature degli edifici, non superiori a 0,70 mt, dovranno essere in lastre regolari in pietra segata, fiammate o bocciardate.

La parte a verde privato dell'intervento dovrà essere adeguatamente progettata, realizzata e mantenuta in modo tale da soddisfare il decoro ambientale della zona.

L'edificazione nei lotti Rc1 e **Rc 5** avviene a mezzo di concessione singola. Nelle altre aree è richiesta la redazione di un P.E.C. esteso a tutta l'area in modo da consentire la definizione:

- delle connessioni con le infrastrutture di servizio esistenti (fognature, strade, ecc.);
- dell'organizzazione delle sistemazioni esterne, anche in relazione ai lotti edificati contermini.

In sede di S.U.E. occorrerà attrezzare aree pubbliche e/o di uso pubblico per parcheggi e per verde elementare nella misura minima definita al successivo art. 31.

Art. 27 - Ri - Aree a destinazione residenziale di nuovo impianto.

Si tratta di aree attualmente inedificate che il PRGC prevede di destinare a nuove costruzioni a destinazione residenziale.

In tali aree sono ammessi interventi di nuova edificazione.

L'altezza massima consentita è di mt 6.50 all'intradosso dell'ultimo solaio.

Per quanto riguarda i materiali e le caratteristiche delle nuove costruzioni vale quanto detto all'art. precedente.

Per gli interventi di nuovo impianto è richiesto un Piano Esecutivo Convenzionato **all'interno del quale dovranno essere recuperati spazi e servizi per parcheggi e per verde elementare nella misura definita all'art. 31**; l'estensione di tale P.E.C. viene definita nelle schede di intervento allegate alle presenti N.T.A. In particolare, nell'area Ri1 il P.E.C. deve essere esteso all'intera area oppure ad almeno uno dei 3 sub-ambiti individuati (A, B, C) in cartografia. Nelle altre aree Ri il P.E.C. dovrà essere esteso all'intera area.

Con riferimento all'area Ri 1 si precisa che le soluzioni relative agli eventuali sub-ambiti dovranno essere coordinate in un progetto generale quadro in modo da garantire un più equilibrato sviluppo dell'insediamento ed una più integrata distribuzione delle attrezzature di servizio.

Art. 28 - T - Aree a destinazione terziario - direzionale o servizi privati di interesse collettivo.

Si tratta dell'area del Castello. Tutta l'area è identificata ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e di conseguenza ogni intervento dovrà essere sottoposto al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela beni culturali-ambientali di cui all'art.91 bis L.R. 56/77. Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- a - terziario - direzionale: centro congressi, uffici direzionali, ecc.;
- b - servizi privati di interesse collettivo: casa di cura, casa per anziani, casa protetta per autosufficienti e non, ecc..

L'area comprende due sub-lotti di intervento edilizio che prevedono:

- a - il restauro ed il risanamento conservativo e funzionale del Castello **ai sensi dell'art.17 – 6° comma lettera a) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;**
- b - il recupero strutturale e funzionale delle pertinenze al Castello occorrenti per l'adeguamento dei fabbricati alle destinazioni d'uso consentite, **modificando i singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio indicati nella tav. 5 "Progetto Nuclei Storici" ai sensi dell'art. 17, 6° comma lett. f, L.R. n. 56/7 s.m.i. da risanamento conservativo a :**
 - ristrutturazione edilizia di tipo "B" di cui all'art. 13.4 delle N.T.A.
 - demolizione di cui all'art. 13.5, 3° comma delle N.T.A..

Il previsto intervento è subordinato al rilascio di concessione convenzionata e deve garantire l'attivazione delle necessarie aree a servizio secondo quanto prescritto dall'art. 21, pt. 3 della L.R. 56/77.

La concessione deve precisare l'individuazione della persona fisica o giuridica proprietaria dell'intero complesso e che lo gestisce unitariamente.

Le destinazioni d'uso contenute nella concessione non possono mutare, se non all'interno di quelle indicate al presente articolo, per un periodo minimo di 25 anni.

ART. 28 bis - Ts - Aree a destinazione per servizi privati di interesse collettivo e completamento dell'area T

Si tratta di un lotto in edificazione di completamento dell'intervento di recupero del complesso del Castello, area T, da destinarsi a Centro Diurno di una residenza integrata socio-sanitaria.

Le destinazioni ammesse sono le seguenti :

- Servizi privati di interesse collettivo, Residenza integrata socio-sanitaria, Centro Diurno comprendente nuclei per assistenza diurna, Ufficio postale, uffici e attività commerciali connesse all'esercizio della R.I.S.S.

- Nel sottosuolo è ammessa la realizzazione di un piano interrato per cantine, depositi e autorimesse di pertinenza del complesso delle strutture socio-assistenziali e sanitarie private.

Il tipo di intervento è individuato in :

- edificazione di completamento art. 14, comma 3.

I parametri urbanistici ed edilizi di utilizzazione sono :

- S.F. : mq. 1.800
- S.L.P. : mq. 1.700
- Volume : mc. 5.400
- I.F. : mc/mq. 3
- R.C. : max 50% in elevazione
- H. max : mt. 6,50
- Distanza dai confini del lotto : determinato dalla distanza dei confini della proprietà
- Distanza minima dai confini della proprietà : mt. 5
- Distanza da pareti finestrate di altri edifici : mt. 10
- Parcheggi privati interrati : nella misura minima di mq. 1 ogni 10 mc. edificabili.

Ai fini dell'inserimento ambientale del nuovo edificio, si richiamano le norme di cui agli artt. n. 26 – 40 delle N.D.A.

L'edificazione nel lotto avverrà con concessione edilizia convenzionata onerosa e dovrà precisare l'individuazione della persona fisica o giuridica proprietaria dell'intero complesso e che lo gestisce unitariamente.

Le destinazioni d'uso contenute nella convenzione non possono mutare, se non all'interno di quelle indicate al presente articolo, per un periodo minimo di 25 anni.

La concessione potrà essere rilasciata separatamente e/o congiuntamente a quella relativa alla U.M.I. 2 prevista dal Piano di Recupero approvato e modificato con la presente norma e comunque l'impegno di cui sopra dovrà risultare in apposito atto convenzionale.

Art. 29 - Pi - Aree da attrezzare per nuovo impianto

Si tratta di aree a destinazione produttiva (industriale, artigianale, artigianale-commerciale) di nuovo impianto, sottoposte a P.E.C. Nell'area Pi1 il P.E.C. dovrà essere esteso all'intera area oppure ad almeno uno dei quattro sub-ambiti (A, B, C, D) individuati in cartografia, **nel qual caso la progettazione deve essere coerente e compatibile con un disegno generale di sistemazione di tutto l'ambito, al fine di garantire tra l'altro una valida collocazione di infrastrutture ed attrezzature.**

Nelle aree Pi, almeno il 20% della superficie territoriale dovrà essere ceduta per servizi (verde, parcheggi, attrezzature varie), ai sensi dell'art. 21, comma 1°, punto 2), della L.R. 56/77.

Nelle aree Pi è ammessa anche la vendita al minuto; in questo caso per la quota parte della superficie coperta destinata alla vendita dovranno essere reperite aree da destinare a parcheggi pari al 100% della superficie lorda di pavimento.

L'edificazione all'interno dell'area produttiva di nuovo impianto dovrà coinvolgere inizialmente gli ambiti più prossimi all'edificato ed alla viabilità esistente.

Nei confronti della strada comunale Montaldo - Bardassano occorrerà mantenere, anche in presenza di diverse indicazioni grafiche, un arretramento di 15 metri, evitando in ogni caso accessi diretti sull'asta viaria in argomento.

Art. 29 bis - Pi 2 - Area Commerciale da attrezzare per nuovo impianto (Scuola Materna - Asilo Nido) privato

Si tratta di area a destinazione commerciale di nuovo impianto (Scuola Materna - Asilo Nido) privato, attuabile con Concessione Edilizia Convenzionata.

Nell'area Pi 2 la Concessione Edilizia Convenzionata dovrà prevedere una progettazione coerente e compatibile con un disegno generale di sistemazione di tutto l'ambito, al fine di garantire tra l'altro una valida collocazione di infrastrutture ed attrezzature, dovrà inoltre essere ceduta contestualmente per servizi l'area Si 2 (verde, parcheggi, attrezzature varie), oltre alle aree previste dall'art. 21, comma 1°, punto 3), della L.R. 56/77.

Nelle aree Pi 2 è ammessa anche la vendita al minuto, in questo caso per la quota parte della superficie coperta destinata alla vendita dovranno essere reperite aree da destinare a parcheggi pari al 100% della superficie lorda di pavimento.

L'edificazione all'interno dell'area commerciale di nuovo impianto dovrà coinvolgere gli ambiti più prossimi all'edificato esistente.

Nei confronti della strada provinciale S.P. 4 Montaldo - Sciolze occorrerà mantenere, un arretramento di 20 metri, evitando in ogni caso accessi diretti sull'asta viaria in argomento.

Art. 30 - Ps - Aree per impianti produttivi esistenti da confermare

Si tratta di edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, artigianale-commerciale) confermati nell'attuale localizzazione.

Gli interventi sono sottoposti a concessione singola.

In tali aree gli interventi ammessi sono:

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché modesti ampliamenti limitati ai volumi necessari al miglioramento degli impianti;
- ove assente, possibilità di realizzare una abitazione residenziale per l'artigiano o per il personale di custodia.

Quando il rapporto di copertura sia inferiore al massimo consentito, sono possibili ampliamenti dei fabbricati industriali: le possibilità di ampliamento sono riportate nelle schede di intervento allegate.

Nelle aree Ps è ammessa anche la vendita al minuto; in questo caso per la quota parte della superficie coperta destinata alla vendita dovranno essere reperite aree da destinare a parcheggi pari al 100% della superficie lorda di pavimento. **Con l'occasione dovranno essere reperite adeguate aree a servizio in misura pari al 10% della superficie fondiaria.**

Art. 31 - S - Aree per servizi

Si tratta di aree destinate ad attrezzature ad impianti pubblici di servizio. Le relative classi di intervento, con gli standards urbanistici considerati, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e tenendo conto che si tratta di un comune con abitanti inferiori a 2.000, sono i seguenti:

- a - Si - aree per istruzione = mq 2,50/abitante
- b - Sc - aree per servizi di interesse comune = mq 2,50/abitante
- c - Sv - aree per parco, gioco, sport = mq 10,50/abitante
- d - Sp - aree per parcheggi = mq 2,50/abitante

Gli elaborati di progetto riconfermano inoltre le strutture sportive private in esercizio Sv1, Sv2, Sv3.

Art. 32 - E - Aree destinate all'attività agricola

Gli obiettivi prioritari che il presente PRG si pone relativamente alle aree destinate ad attività agricola sono la urbanizzazione e il recupero del patrimonio agricolo, la tutela ed il miglioramento delle unità produttive.

La ripartizione del territorio produttivo ai fini agricoli e silvo-pastorali nelle grandi classi di terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate), pascoli e prati-pascoli permanenti, boschi, incolti produttivi, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77, riportata alla Tav. n. 1 del presente PRG, alla quale si rimanda.

Nelle aree destinate all'attività agricola sono ammessi, adiacenti ai nuclei aziendali esistenti (ove per adiacenti da intendersi una distanza non superiore a mt.100, interventi per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture inerenti l'attività agricola stessa (stalle silos, serre permanenti o temporanee, rimesse agricole, ecc.) ed interventi per le residenze rurali che rispettino, a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda interessata, i seguenti indici di densità fondiaria:

a - colture orticole o floricole specializzate	0,05 mc/mq
b - colture legnose specializzate	0,03 mc/mq
c - seminativo a prato permanente	0,02 mc/mq
d - bosco e coltivazione industriale del legno annessa ad aziende agricole (non più di 5 ha per azienda)	0,01 mc/mq
e - pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali (per abitazioni non superiori a 500 mc.)	0,001 mc/mq

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 500mc

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture tecniche al servizio dell'agricoltura.

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, senza che costituiscano variante al P.R.G.C. Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori ai sensi dei commi 13 e 14 dell'art. 25 della L.R. 56/77 deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Il rilascio della concessione è comunque subordinato a quanto dettato dai commi 7, 8 e 9 dell'art. 25 della L.R. 56/77.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali in pubblica visione.

Per la localizzazione di nuovi centri agricoli aziendali, oltre alla superficie minima necessaria per la realizzazione di una residenza agricola di cui ai punti precedenti, è richiesto un lotto minimo unitario ove posizionare il nuovo centro agricolo di superficie minima di mq 10.000.

Gli edifici per la residenza rurale non potranno superare l'altezza massima di mt. 6,50 con non più di due piani fuori terra; comunque dovrà essere privilegiato il recupero delle costruzioni esistenti, non in contrasto con l'ambiente, anche mediante ristrutturazioni a fini abitativi di parti rustiche, senza mutamenti di materiali, forme e volumi.

Nelle aree agricole alle ex stalle e agli ex fienili di antico impianto, non più utilizzati a fini agricoli ed in aderenza all'abitazione esistente, è consentito il mutamento di destinazione d'uso, da agricolo a residenziale previo il pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione.

Quando la cubatura residenziale risulti esaurita, potranno essere realizzati "una tantum", ampliamenti sino a 25 mq di superficie utile, unicamente per sistemazioni igieniche e tecniche.

I fabbricati e le residenze realizzate nelle aree agricole devono comunque rispettare quanto previsto agli art. 40.4.,40.5.,40.6.,40.7. per quanto riguarda i tipi di manufatti ed i materiali da utilizzare.

Per i fabbricati non ad uso abitativo (stalle, fienili, attività artigianali, commerciali, tettoie, porticati, ecc.) e non a servizio dell'abitazione, le coperture potranno essere realizzati con strutture prefabbricate di colore rosso (onduline, tegoloni, in cemento o lamiera; sono escluse le coperture di materiale plastico).

Per i fabbricati ad uso abitativo in zona agricola già oggetto di Condono Edilizio di cui alla Legge 47/85 - Legge 724/94 possono essere oggetto d'intervento di cui all'art 13.4.

- Ristrutturazione Edilizia :

- Ristrutturazione edilizia di tipo A (attuabile con concessione edilizia),

In tutto il territorio comunale a destinazione agricola, al di fuori dei centri aziendali agricoli, è vietata la realizzazione di baracche, depositi, ripostigli, ecc.

In generale, gli scavi ed i movimenti di terra necessari per l'attuazione degli interventi di realizzazione o ampliamento dei fabbricati non potranno superare l'entità complessiva di 300 mc e dovranno essere collegati al profilo naturale del terreno mediante raccordi di minima pendenza coperti con terreno vegetale.

A norma dell'art. 30 della L.R. 56/77 nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento, nei boschi che assolvano la funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni è vietata ogni nuova costruzione ed opera di urbanizzazione.

TITOLO VI - PRESCRIZIONI OPERATIVE PER LE AREE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

Art. 33 - Ra - Insediamenti storici

Si tratta di parti del territorio comunale interessate da agglomerati di carattere storico-architettonico e ambientale, comprese le relative aree di pertinenza.

Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico- morfologica relativa all'aspetto architettonico, e allo stesso tempo consente le variazioni di destinazioni d'uso indispensabili alle nuove funzioni richieste. **In particolare è consentito il recupero ad uso abitativo e/o artigianale di servizio non molesto o inquinante dei fienili e delle stalle e più in generale dei fabbricati rurali non più ad uso agricolo direttamente collegati al corpo principale di fabbrica o espressamente individuati nella Tavola 5 di progetto. Con riferimento alla possibilità di recupero di strutture rurali si evidenzia altresì che nella Tavola n. 6 sono individuati alcuni immobili, ricompresi in centri agricoli, da ridestinarsi all'uso abitativo.**

Gli agglomerati individuati sono: il nucleo storico di Montaldo, Tetti Gaffolo, Tetti Trinità, Tetti Quaglia, Cascina Biesta, Tetti Roccati, Cascina Busso, Cascina Montrive e Cascina Bosco.

Nel caso che, per la estrema fatiscenza degli edifici e per comprovati motivi di sicurezza, fosse assolutamente necessario l'abbattimento di un edificio, la riedificazione potrà avvenire nel rigoroso rispetto dei limiti volumetrici e geometrici preesistenti ed utilizzando i medesimi materiali (o quelli elencati in questo titolo) per l'involucro esterno dell'edificio.

La individuazione e la delimitazione delle aree Ra e gli interventi previsti si riscontrano nella Tav. n. 6 e nella Tav. 5 del P.R.G.C.

Art. 34 - Destinazioni ammesse

Nelle zone degli insediamenti storici sono consentite le seguenti destinazioni:

- a - residenza;
- b - servizi sociali di proprietà o di uso pubblico;
- c - istituzioni pubbliche e statali e rappresentative;
- d - associazioni politiche, culturali, religiose;
- e - ristoranti, bar, locali ed attrezzature per il tempo libero;
- f - artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; la superficie massima consentita è di mq. 150 : sono permessi interventi di ampliamento fino al raggiungimento del limite di cui sopra;
- g - attività esistenti complementari all'agricoltura;
- h - edifici a carattere religioso;
- i - commercio al dettaglio;
- l - teatri e cinematografi;
- m - uffici pubblici e privati;
- n - alberghiera e paralberghiera;
- o - garages;

Art. 35 - Modalità d'intervento

Il P.R.G. definisce i casi e gli ambiti territoriali nei quali è ammesso l'intervento attraverso concessioni singole e quelli nei quali la concessione è subordinata a particolari prescrizioni. Queste possono riguardare:

- a - estensione dell'unità minima d'intervento;
- b - presenza di ambiti unitari d'intervento.

L'unità minima di intervento prevista è l'edificio. **Nella Tav. 5 sono altresì individuate le porzioni di tessuto urbano di antico impianto in cui gli interventi sono subordinati ad una progettazione unitaria (cfr. ambito unitario di intervento).**

In tali ambiti di intervento saranno comunque attuabili le operazioni indicate in cartografia.

Il Comune può, in casi particolari, quando sia provata l'impossibilità di estendere l'intervento all'intera unità minima prevista, autorizzare interventi interessanti una quota parte **dell'ambito minimo previsto**, con il vincolo, però di rispettare la funzionalità globale dell'intervento.

Il progetto di piano contempla inoltre un settore di abitato sottoposto a Piano di Recupero ex art. 41 bis della L.R. 56/77 indicandone tra l'altro gli interventi attivabili. In attesa di tale strumento esecutivo saranno possibili unicamente operazioni di manutenzione.

Per interventi su edifici segnalati come fronti di interesse architettonico è comunque necessaria la presentazione di documentazione fotografica dello stato di fatto e cartografia del progetto relativamente all'involucro esterno (sia facciate su strada, sia su cortili o retri) dell'intero fronte.

Art. 36 - Definizione dei tipi di intervento

Il P.R.G. individua nella Tav. n. 5 della cartografia i tipi d'intervento cui assoggettare ciascun edificio degli insediamenti storici.

Oltre a quanto indicato per interventi nella suddetta Tav. n. 5 ai singoli edifici, di manutenzione ordinaria - straordinaria - risanamento conservativo - restauro, possono anche essere eseguiti interventi di cui all'art 13.4. - Ristrutturazione Edilizia :

- Ristrutturazione edilizia di tipo A (attuabile con concessione edilizia),*
- Ristrutturazione edilizia di tipo B con ampliamento di 25 mq. comunque consentiti (attuabile mediante formazione di Piano di Recupero di cui all'art. 41 bis L.R. n. 56/77, e s.m.i. con parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.*

Tutti gli interventi, al fine di garantire, nel rispetto delle preesistenze, la massima omogeneità nelle soluzioni adottate per le parti esterne degli edifici, sia in termini di finiture sia di materiali, devono adeguarsi all'Art. 40 delle presenti norme.

Art. 36.1 - Manutenzione ordinaria e straordinaria

Per la definizione di questo tipo di intervento vale quanto riportato all'Art. 13.1 e 13.2 delle presenti N.T.A.

L'ambito di intervento per la manutenzione ordinaria e straordinaria può essere limitato ad una singola unità immobiliare quando non interessi parti esterne all'edificio.

Quando gli interventi di manutenzione straordinaria interessino anche parti esterne, l'autorizzazione potrà essere concessa solo se l'intervento è esteso all'intero edificio.

Anche gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi a parti esterne dell'edificio dovranno adeguarsi alle prescrizioni di cui all'art. 40 delle presenti N.T.A.

Anche nei casi in cui nella tav. 6 per un edificio l'intervento sia limitato alla manutenzione ordinaria e straordinaria è consentito previo rilascio della concessione, il cambio di destinazione d'uso da ex-agricolo a residenziale, **semprechè non richieda opere edilizie diverse da quelle contemplate per tali interventi.**

Art. 36.2. - Restauro

Riguarda edifici o manufatti individuati nella Tav. 5 di P.R.G., vincolati dalla sovrintendenza ai monumenti, o, comunque da conservare integralmente.

Per rispettare lo stato di fatto, e secondo quanto detto all'Art. 21 (comma 5) delle presenti norme, è ammessa un'altezza minima dei vani abitabili pari a mt. 2,40 oppure inferiore se esistente: in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che contrastino con la comprensione storica del manufatto edilizio.

Art. 36.3. - Risanamento conservativo

Riguarda gli edifici, individuati nella Tav. n. 5 di P.R.G., per i quali è prescritta la conservazione dell'involucro esterno dell'edificio.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a - conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle altezze dei tetti esistenti, nonché dell'eventuale apparato decorativo;
- b - nell'interno sono consentite modifiche all'impianto strutturale originario; per i solai è consentita la traslazione, con che non venga modificata la linea d'imposta delle aperture esterne;
- c - possibilità di spostare e integrare le aperture esistenti. Le aperture, comunque, sia in larghezza, sia in altezza, dovranno essere conformate e distribuite secondo le dimensioni, le scansioni ed i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici tipici circostanti, e secondo quanto previsto all'art. 40 delle presenti N.T.A.
- d - la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a mt. 2,40 oppure inferiore se esistente; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.
- e - obbligo, contestuale alla richiesta di intervento, di eliminare eventuali surfetazioni e/o decorazioni esterne o elementi architettonici non coerenti con quanto previsto all'art.40 delle presenti norme.

Art. 37 - Demolizioni

Sono soggetti a demolizione o rimozione o adeguamento a quanto previsto all'art. 40 delle presenti N.T.A. i manufatti non coerenti con il tessuto esistente, i precari, le tettoie recenti con copertura in plastica, ecc.

La demolizione è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa ad unità catastali che le includono.

Art. 38 - Aree private di pregio paesistico

Sono soggette ad un vincolo di salvaguardia ambientale le aree individuate nella Tav. n. 5 e 6 di P.R.G. e contrassegnate dalla classe di intervento Ia. Sono aree da destinarsi a verde privato, giardini, coltivazioni ortive, alberi da frutto, ecc; le delimitazioni di proprietà (recinzioni) devono sottostare a quanto previsto dalle presenti norme.

Art. 39 - Decoro ambientale

Gli edifici esistenti, ricadenti nelle zone delimitate come insediamenti storici, le relative aree di pertinenza, le aree vincolate a salvaguardia ambientale, dovranno essere mantenute nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha la facoltà, con ordinanza, di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere quali rifacimento intonaci, rivestimenti, coperture, aggetti, porticati, infissi, recinzioni, pavimentazioni, giardini, aree verdi, ecc., necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

In tutto il territorio comunale, a salvaguardia del decoro ambientale, i bomboloni del gas dovranno essere obbligatoriamente interrati o completamente mascherati con quinte di arbusti o altro.

Art. 40 - Norme specifiche riguardanti tipi di manufatti e uso dei materiali

Per tutti gli interventi previsti dovranno essere rispettati i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente ed in particolare dovranno essere osservate le seguenti norme.

Le prescrizioni di cui agli articoli seguenti sono rivolte in particolare agli edifici ed alle aree situate nelle zone di interesse storico-architettonico; nelle altre aree di intervento sono da rispettare se richiamati nelle schede sinottiche.

Art. 40.1. - Recinzioni

Le eventuali nuove recinzioni o la rifacitura di quelle esistenti dovranno essere realizzate in muratura di mattoni pieni non sabbiati lavorati a faccia vista (altezza massima 2,20 mt) oppure con siepi sempreverdi e rete plastificata verde oppure essere sempre a giorno, di altezza non superiore a mt. 2,20, calcolata seguendo l'andamento altimetrico del terreno, in ferro a linee semplici, in legno, secondo gli schemi in visione all'U.T.C.

Sono oggetto di conservazione i muri di recinzione in mattoni e/o pietra aventi particolare interesse storico-ambientale.

Sono altresì da conservare e/o ripristinare eventuali antiche toppie, chiostrì, ecc. I cancelli di accesso alla proprietà dovranno essere eseguiti in ferro o legno, secondo linee semplici e tradizionali: presso l'U.T.C. saranno consultabili disegni esemplificativi delle forme tradizionali.

Art. 40.2. - Illuminazioni.

Gli impianti di illuminazione sull'esterno dovranno essere progettati tenendo conto degli spazi e degli ambienti nei quali dovranno inserirsi.

L'U.T. Comunale e la Comm. Igienico Edilizia dovrà valutare tali progetti tenendo conto dell'esigenza di garantire soluzioni omogenee relative ai tipi di impianti che si verranno a realizzare in tutto il centro urbano.

Art. 40.3. - Insegne

Insegne e scritte saranno oggetto di autorizzazioni specifiche; esse comunque non potranno, se luminose, essere del tipo a bandiera e non dovranno in larghezza superare le specchiature delle porte o vetrine dei piani terreni e non dovranno avere altezze superiori a mt. 0,50.

In casi particolari, quando ad esempio le specchiature delle aperture risultino molto esigue e manchi lo spazio tra la specchiatura stessa e l'eventuale balcone sovrastante del primo piano si potrà, caso per caso, permettere la posa di un eventuale insegna a muro tra vetrina e vetrina.

Art. 40.4. - Tetti e coperture

Nel caso sia necessario rifare il tetto, o smontarlo e rimontarlo, si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a- l'orditura secondaria deve essere realizzata (o mantenuta) in legno;
- b- va mantenuto l'aggetto di gronda come proseguimento della falda; non è consentita la realizzazione del butta fuori orizzontale rispetto alla facciata;
- c- sono vietate le perlinature, è consentito l'utilizzo del tavolato in legno sopra l'orditura secondaria; nelle parti in legno visibili all'esterno, il trattamento del legname dovrà essere ottenuto con vernici non lucide;

- d- è consentita la realizzazione di abbaini del tipo "a capanna", *solo verso i cortili interni*, larghezza massima mt. 1,50, con struttura in legno, a disegno semplice; nel caso si tratti di aggiunta ad altri esistenti, i nuovi abbaini dovranno essere del tutto simili a questi; presso l'U.T.C. saranno consultabili disegni esemplificativi, a cui attenersi, delle forme tradizionali;
- e- i materiali di copertura consentiti nei nuclei storici sono i coppi o similcoppi comunque in laterizio naturale. Nelle altre aree residenziali, oltre ai coppi (consigliati in tutti i casi) è consentita la copertura in tegole portoghesi antichizzate in laterizio;
- f- le gronde, di sagoma tradizionale, devono essere in vista, in rame o in lamiera zincata preverniciata, nei colori campionati presso l'U.T. Comunale;
- g- sono oggetto di conservazione eventuali camini antichi, abbaini, ecc.

Art. 40.5. - Intonaci nelle pareti esterne.

Particolare importanza, come già detto, viene attribuita alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'involucro esterno degli edifici di interesse storico.

In specifico, quando l'edificio presenta una parete esterna completamente o per buona parte in mattoni a vista, questa dovrà essere conservata, senza intonacare.

Eventuali opere di sistemazione o di ripristino di tali pareti dovranno essere eseguite con gli stessi materiali e con lavorazioni tali da ottenere un risultato analogo alla parete preesistente.

Nel caso in cui si presentasse la inderogabile necessità di interventi sulla parete esterna per evitare infiltrazioni d'acqua e l'inconveniente non possa essere superato con interventi all'interno, questi potranno essere attuati solo tramite trattamenti con materiali trasparenti non lucidi.

Solo ove non si verifichi quanto al paragrafo precedente, le pareti esterne potranno essere intonacate ad intonaco rustico, semplicemente frattazzato così come campionato presso l'U.T. Comunale, a cui si dovrà fare riferimento.

Particolare cura dovrà esplicarsi nei contatti con eventuali decorazioni architettoniche che dovranno rimanere come in origine e cioè generalmente emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

Art. 40.6. - Tinteggiatura.

Le eventuali tinteggiature di pareti esterne dovranno avvenire secondo le modalità e i colori previsti e campionati presso l'U.T. Comunale, al quale si dovrà far riferimento.

E' comunque escluso l'impiego di rivestimenti plastici e di colori lucidi e forti.

Art. 40.7. - Infissi.

Particolare cura dovrà prestarsi in ordine al rifacimento o alla posa degli infissi sulle pareti esterne degli edifici. In generale questi dovranno adeguarsi ai tipi ed alle forme opportunamente esemplificate presso l'U.T. Comunale, a cui si dovrà far riferimento.

Sono comunque vietati infissi in ferro, alluminio anodizzato, brunito, dorato e simili; sono altresì da escludere infissi con oscuramento ottenuto con avvolgibili; tutte le parti in legno andranno trattate con vernici non lucide.

In specifico si osservino le seguenti norme:

a - porte, portoni.

E' obbligatorio l'uso del legno; la forma e il tipo dovranno essere simili a quelle originali presenti negli insediamenti storici, come esemplificato presso l'U.T. Comunale. Le porte di ingresso ai garages, anche a bilico, dovranno essere rivestite in legno;

b - finestre.

Anche qui è obbligatorio l'uso del legno. Sono vietate aperture a vasistass, a bilancia, ecc. L'oscuramento dovrà essere ottenuto con persiane o antoni in legno.

Le eventuali nuove aperture per aerazione di servizi igienico-sanitari dovranno essere di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari; il serramento dovrà essere in legno e collocato al filo interno della facciata. Sul filo esterno delle facciate, ai piani bassi, potrà essere collocata una inferriata della forma e del tipo più comune negli edifici di antico impianto.

c - balconi.

In generale, in tutti gli edifici di interesse storico-architettonico o ambientale, l'intervento di restauro, risanamento, o di manutenzione dovrà prevedere balconi ad elementi strutturali in pietra o legno e ringhiera in ferro o legno, di linea semplice e tradizionale, come esemplificato presso l'U.T.C.

Art. 40.8. - Soglie e zoccolature.

Le soglie degli edifici dovranno essere conservate o ripristinate in pietra; le zoccolature, di altezza non superiore a 0,70 mt. dovranno essere in lastre rettangolari o quadrate in pietra, a tutt'altezza, fiammate o bocciardate, adeguandosi ai tipi e alle forme esemplificate presso l'U.T.C..

TITOLO VII - VINCOLI E NORME PARTICOLARI

Art. 41 - Utilizzazione della superficie fondiaria.

Per tutti gli interventi di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione nella superficie fondiaria di pertinenza dovranno essere riservate aree da destinare **alla formazione di parcheggi privati ai sensi delle leggi 765/67 e 122/89 nella misura minima di mq 1,00 ogni 10 mc edificabili. Resta inteso che a soddisfacimento dei fabbisogni indotti da insediamenti residenziali produttivi e terziari devono essere garantite le necessarie quote di parcheggi pubblici indicati dal piano e/o reperiti in sede di strumento esecutivo in quantità pari a :**

- a - **mq 2,5 per abitante insediabile;**
- b - **mq 50,00 ogni 100,00 mq di superficie pavimentata per uffici, attività commerciali, ricettive, ricreative, culturali;**
- c - **10% della superficie territoriale nelle aree produttive di nuovo impianto e 5% della superficie fondiaria per le attività già insediate.**

A questo fine potranno essere computate le aree destinate a rispetto stradale.

Dal calcolo delle aree a parcheggio dovranno essere escluse le sedi viarie.

Tutti i parcheggi pubblici dovranno essere ubicati marginalmente alle sedi viarie e spianati a cura dei richiedenti l'edificazione.

In sede di calcolo, un posto macchina, spazio di manovra compreso, dovrà misurare 30 mq di superficie.

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi, le aree da destinare alla formazione di spazi verdi dovranno essere reperite nella misura minimo di mq 10 ogni 50 mq di superficie coperta, con minimo fisso pari al 15% della superficie fondiaria.

In queste zone, lungo il confine con altre zone a destinazione diversa dovrà essere destinata a spazio verde, piantumato con alberi ad alto fusto, una fascia di terreno della dimensione minima di mt. 10; a questo fine potranno essere computati gli eventuali arretramenti stradali e le aree di cui al primo capoverso del presente punto.

Nella fascia di rispetto di cui sopra potranno localizzarsi attrezzature di servizio per il personale **fatto comunque salvo il rispetto dei parametri edilizi previsti nonché degli arretramenti imposti da confini, strade, etc.**

La sistemazione delle aree verdi dovrà essere precisata mediante progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia, specificando la posizione e l'essenza degli alberi ed il trattamento delle superfici (prato, bassa vegetazione, parzialmente pavimentate, attrezzate per il gioco, ecc.).

La conformità dell'esecuzione delle suddette sistemazioni al progetto è una delle condizioni inderogabili per la concessione del certificato di abitabilità.

Art. 42 - Viabilità e fasce di rispetto stradale e ferroviario

La cartografia di piano riporta:

- 1 - i tracciati delle principali strade esistenti o previste e per ciascuna di esse precisa la larghezza della sede stradale, conforme a quanto stabilito dal D.M. n. 1404/68;
- 2 - le fasce di rispetto per ciascuna strada esterna al centro abitato, di profondità minima conforme a quelle fissate dal D.M. prima citato e dall'art. 7 della L.R. 56/77;

Le strade suddivise per categoria secondo la ripartizione di cui all'art. 3 D.M. n.1404/68.

Le strade interne al territorio comunale per le quali le cartografie non riportano le fasce di rispetto, sono da equipararsi alle categorie D) di cui al citato articolo di legge.

Ai sensi del citato D.M. 1404/68 e della Circ. Min. LL.PP. n.5980 del 30/12/1970, le distanze minime da rispettare nell'edificazione sono le seguenti:

- al di fuori dell'abitato in pratica tutte le strade del Comune rientrano nella categoria D (strade di interesse locale) e quindi la distanza minima è di mt 20;
- nell'abitato la distanza minima è di mt 5 per le strade di larghezza inferiore a mt 7 e di mt 7,50 per le strade di larghezza compresa tra mt 7 e mt 15.

Nel caso delle strade previste dal PRG, i tracciati indicati dalle planimetrie di piano sono definitivi solo al fine della determinazione delle fasce di rispetto, mentre potranno subire variazioni in sede di progettazione esecutiva, anche se dovranno comunque essere contenute all'interno delle fasce di rispetto. Sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.L. 30/4/1992 n. 285 "Nuovo codice della strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i. nonché le prescrizioni dettate dal secondo comma dell'art. 27, L.R. n. 56/77.

Sezioni stradali

Le strade pubbliche e private che consentono l'accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici, in considerazione della loro funzione dovranno, di norma, avere le seguenti caratteristiche dimensionali:

- sezione di mt. da 3 a 6 per tutte le classi di intervento (esclusi gli insediamenti storici), al servizio di insediamenti fino a 10 famiglie o di attività produttive o terziarie fino a 10 addetti.
Il raggio di curvatura minimo dovrà misurare mt. 4,00;
- sezione di mt. da 5 a 9 per strade al servizio di insediamenti di dimensioni maggiori di quelle prima menzionate.
- sezione di mt. da 6 a 15 nella aree tipo P. Il raggio di curvatura minimo è fissato di mt. 7,00.

I tronchi di strada a fondo cieco, cioè quelli che, oltre al collegamento con la sede dalla quale derivano, sono senza possibilità di sbocchi, oltre a rispettare le prescrizioni relative alla larghezza della sede stradale, devono terminare con una piazzuola tale che, al suo interno, possa essere inscritto - al netto dei marciapiedi un cerchio con diametro adeguato, non inferiore ad 1 volta e mezzo il raggio di curvatura prescritto precedentemente per i diversi tipi di strade.

Ai fini dell'osservazione dei requisiti di urbanizzazione primaria richiesti per la concessione ad edificare non potranno essere considerate le strade che non rispettino i limiti di cui sopra.

Art. 43 - Utilizzazione delle fasce di rispetto.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale potranno essere utilizzate dai proprietari, esclusivamente a titolo precario, nei seguenti modi:

- a - formazione di parcheggi in superficie;
- b - formazione di verde privato o consortile;
- c - impianto e continuazione di coltivazioni agricole;
- d - superfici attrezzate per il gioco e la sosta;
- e - piccole attrezzature al servizio della circolazione (distributori di carburante e simile);
- f - cabine di distribuzione di servizi tecnologici;
- g - ampliamenti di edifici residenziali in parte compresi in fasce di rispetto quando l'ampliamento interessi il lato dell'edificio opposto rispetto alla strada.
- h - la realizzazione di muri di contenimento e/o sostegno, recinzione con altezza non superiori a mt 2,50, così come previsto dall'art. 47, anche all'esterno dei centri edificati.*
- i- le autorimesse interrate ai sensi dell'art.9 L. 122/89, con relativo accesso possono essere realizzate nelle fasce di rispetto stradale, fatte salve le previsioni del nuovo codice della strada, con sopraelevazione finì a mt. 1,20 fuori terra e sistemazione a verde del 50% delle superficie coperta in progetto .*

Le costruzioni in elevazione non potranno comunque essere ammesse in prossimità di incroci, quando pregiudichino la sicurezza e la visibilità per la circolazione.

Art. 44 - Sponde di fiumi , torrenti, canali.

Nei confronti dei corsi d'acqua presenti nel territorio comunale è prescritta una fascia di arretramento inedificabile pari a quanto stabilito dall'art. 29 della L.R. 56/77. Devono altresì essere rispettate le disposizioni di cui alla L. 431/85 in materia di tutela ambientale.

In particolare , sono sottoposti a vincolo paesaggistico:

- 1 - i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua scritti negli elenchi delle acque pubbliche, e le relative sponde per una fascia di mt. 150;
- 2 - il territorio del Comune coperto da foreste e boschi.

Art. 45 - Aree di vincolo idrogeologico

A norma dell'art. 30 L.R. 56/77 non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30/12/1925 n.3267, è condizionato al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di allagamenti o che, presentino caratteri geomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Si veda, comunque, a questo proposito l'indagine idrogeologica estesa a tutto il territorio comunale, allegata al presente PRGC.

TITOLO VIII - TUTELA DELL'ASSETTO IDROLOGICO

Art. 46 - Limiti di edificabilità

Interventi di nuovo impianto edilizio ed urbanistico, non sono ammessi nelle aree che risultino alluvionabili dalla attività torrentizia o a rischio idrogeologico.

Sono ammessi su tutto il territorio comunale gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di edifici e manufatti esistenti alla data di adozione del presente PRG.

Si veda, comunque, a questo proposito l'indagine idrogeologica estesa a tutto il territorio comunale, allegata al presente PRGC.

Art. 47 - Divieti

Su tutto il territorio avente una pendenza superiore al **30%** è fatto divieto di:

- a - eseguire movimenti di terra (sbancamenti, riporti, rilevati, scavi in sottosuolo per la creazione di piazzali, terrazzi, interrati e scantinati e autorimesse; ecc.) senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzanti;
- b - aprire cave;
- c - costruire muri di sostegno senza eseguire un adeguato drenaggio del lato a monte e, comunque, superiore ai mt. 2,50 di altezza, fatti salvi i casi di comprovata necessità e pericolosità statica dei rilevati verificati su proposta dell'UTC oppure in alternativa sia prodotta una perizia asseverata da parte di un tecnico abilitato che comprovi tale necessità e pericolosità statica dei rilevati stessi;
- d - demolire edifici e strutture che esplichino, in qualche modo, funzione di sostegno;
- e - creare invasi artificiali per irrigazione con fondo e diga in terra;
- f - portare in superficie le acque della falda freatica intercettata in occasione di scavi, sbancamenti o perforazioni senza regimentarne il deflusso;
- g - intercettare la falda freatica mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi non autorizzati;
- h - attuare impermeabilizzazioni nel suolo (mediante manti bitumati o cementizi) senza la previsione di opere che assicurino la raccolta e lo smaltimento delle acque in modo adeguato;
- i - costituire discariche e riporti di macerie;
- l - asportare rocce e fossili per motivi che non siano accertati di ricerca scientifica.

Art. 48 - Tutela dell'ecologia vegetale.

A tutto il territorio non edificato è riconosciuta e vi è adeguatamente sostenuta la vocazione agricola e forestale. Il mantenimento di tale vocazione è fondamentale per tutelare le eventuali caratteristiche e per salvaguardare le condizioni di stabilità idrologica dei suoli.

Sono quindi contrastanti con questo obiettivo e, pertanto, non ammessi, i disboscamenti, i dissodamenti e le scorticature incontrollate dei terreni e la perturbazione dei corsi d'acqua naturali, anche se minori.

Al fine di preservare o ricostituire le risorse del suolo coltivabile, ai sensi dell'art. 91/quarter della L.R. n. 56/77, per le attività edificatorie di qualunque tipo che comportino una consistente asportazione dello stato attivo superficiale del suolo, dovrà essere previsto il trasferimento di detto strato in altra area a destinazione agricola di tipo E, della stessa proprietà o di altri, a cura e spese della proprietà stessa.

Ai sensi dell'ultimo comma del citato art. 91/quarter della L.R. n. 56/77, il rilascio delle concessioni e autorizzazioni può essere condizionato all'assunzione degli impegni e dell'adempimento delle prescrizioni suddette.

TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 49 - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prevista dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti ed alle tipologie edilizie.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agricole e agro-silvo-pastorali unicamente per impianti pubblici urbani e territoriali.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art.3 della legge 21/12/1955 n.1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.