

STUDIO TECNICO

**LA RICERCA**

GRUPPO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA  
ARCH. A. MAULINI ARCH. G. MORA geom. G. STRIGINI

20021 BORGOMANERO (NO) - VIA VALENZASCA 46  
TEL. 0322/82549 - 845669 - C.F./P. IVA: 00442140034



SCALA

DATA

AGGIORNAMENTI

PROGETTO / OPERAZIONI / LAVORI



COMMITTENTE

0322.82549  
cell. 338 1762533

CATALOGAZIONE

# CONSORZIO DEI COMUNI DI AROLA E CESARA

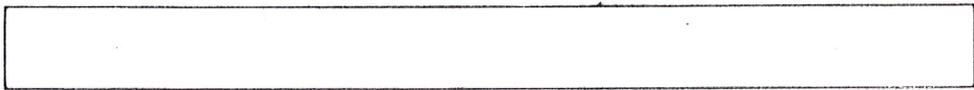
PROVINCIA DI VERBANIA

## PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

### AROLA: SVILUPPO CENTRI ABITATI

**1° VARIANTE** limitatamente al territorio  
del Comune di Arola  
redatta ai sensi del 3° comma dell'art. 17  
della Legge Regionale n° 56/77  
e successive modifiche ed integrazioni

### COMUNE DI AROLA



delibera di adozione variante P.R.G.I.  
limitatamente al territorio del Comune di Arola

COMUNE IL..... N°.....

COMUNITA' MONTANA IL..... N°.....

PUBBLICAZIONE IL.....

IL SINDACO                      IL SEGRETARIO COMUNALE                      IL PRESIDENTE C.M.

.....

## PROGETTO DEFINITIVO

APPROVAZIONE CON D.R.G. n°..... DEL.....

PUBBLICAZIONE IL.....

**LE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE AVRANNO  
VALENZA LIMITATAMENTE AL COMUNE DI AROLA**

"Aggiornate con modifiche ex officio"

N.B. gli aggiornamenti sono evidenziati "nel testo originario" con carattere diverso

## Titolo 1°

---

### CAPO I°- GENERALITA'

---

ART. 1 - Elaborati del Piano Regolatore Intercomunale

ART. 2 - Applicazione del P.R.G.

ART. 3 - Interventi ammessi

### CAPO 2°- INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

---

ART. 4 - Indici urbanistici

ART. 5 - Indici edilizi

Art. 6 - Distanze ed altezze

### CAPO 3°- STRUMENTI DI ATTUAZIONE

---

ART. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.

ART. 8 - Strumenti urbanistici esecutivi

ART. 9 - Intervento edilizio diretto (concessione edilizia)

ART. 10 - Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa  
P.E.C.

ART. 11 - Piani di recupero del patrimonio edilizia esistente

ART. 12 - Concessioni edilizie

ART. 13 - Durata della concessione

ART. 14 - Utilizzazione degli indici

ART. 15 - Trascrizione in mappa

- ART. 16 - Abitabilità ed agibilità delle costruzioni  
ART. 17 - Opere di urbanizzazione  
ART. 18 - Contributo per il rilascio della concessione

#### TITOLO II° - NORME GENERALI E SPECIALI

- ART. 19 - Destinazione d' uso  
Art. 20 - Aree di parcheggio private e autorimesse  
ART. 21 - Concessioni per costruzioni temporanee e campeggi  
ART. 22 - Viabilità pubblica - strade interne ai P.E.C. -  
strade cieche  
ART. 23 - Trasferimento di cubatura  
ART. 24 - Interventi soggetti ad autorizzazione  
ART. 25 - Concessioni per discariche, rinterri e per  
attività estrattive  
Art. 26 - Norme speciali per attrezzature ricettive  
ART. 27.1 -Bassi fabbricati  
ART. 27.2 - Recinzioni  
ART. 27.3 -Muri di contenimento

#### TITOLO III° - PREVISIONE DEL P.R.G.

##### CAPO 1° DIVISIONE DEL TERRITORIO IN AREE NORMATIVE

- ART. 28 - Classificazione delle aree normative

## CAPO 2° AREE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

- ART. 29 - Aree degli insediamenti storici (R)
- ART. 30 - Aree residenziali esistenti di ristrutturazione edilizia e di completamento (E)
- ART. 31 - Aree a verde privato (V.P.)

## CAPO 3° AREE PRODUTTIVE

- ART. 33 - Aree artigianali di riordino e di rilocalizz.(CI)
- ART. 34 - Impianti artigianali esistenti che si confermano nella loro ubicazione (I)
- ART. 35 - Aree agricole (A)
- ART. 36 - Area agricola montana (AM)
- ART. 37 - Aree per attività ricettive, ricreative e terziarie in genere (T)

## CAPO 4° AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

- ART. 38 - Aree per servizi pubblici
- ART. 39 - Fasce e aree di rispetto - aree inedificabili - vincolo idrogeologico
- ART. 40 - Accessi alle strade provinciali
- ART. 41 - Sponde dei torrenti
- ART. 42 - Impianti sportivi privati
- ART. 43 - Fonti alternative di energia

#### TITOLO IV° - NORME TRANSITORIE E FINALI

---

- ART. 44 - Deroghe alle norme di P.R.G.
- ART. 45 - Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici, telefonici,acquedotto e gas)
- ART. 46 - Norme per gli edifici in corso di costruzione
- ART. 47 - Edifici produttivi esistenti in contrasto con la destinazione della zona
- ART. 48 - Adeguamento alla disciplina urbanistico-edilizia
- ART. 49 - Integrazione di Normativa Tecnica di Attuazione con la relazione Geologica,la Relazione Geologico-Tecnica e le relative rappresentazioni cartografiche
- ART. 50 - Aree con limiti di intervento in assenza di Piani di Riassetto

TITOLO I°

CAPO I° - GENERALITA'

ART. 1 ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE

Il Piano Regolatore è costituito dai seguenti elaborati : (art.14 Legge Reg. n°56/77)

1) Relazione Illustrativa

a) Stato di fatto

b) Progetto

2) Allegati tecnici

a) Tavole dello stato di fatto

Tav. 1	Usò del suolo non urbanizzato	1:	10.000
Tav. 2	Usò del suolo urbanizzato	1:	2.000
	A - Arola		
	B - Cesara		
Tav. 3	Urbanizzazioni primarie e secondarie	1:	2.000
	A - Arola		
	B - Cesara		
Tav. 4	Indagine centri storici		
	Consistenza edilizia e condizioni dei fabbricati	1:	1.000
	A - Arola		
	B - Cesara		

Tav. 5	Indagine centri storici		
	Valori ambientali	1:	1.000
	A - Arola		
	B - Cesara		
Tav. 6	Carta geomorfologica schematica	1:	25.000
b)	<u>Relazione idrogeologica</u>		
	Con allegata tavola illustrativa		
	A - Arola		
	B - Cesara		
c)	<u>Scheda quantitativa dei dati urbani</u>		
	(allegata alla relazione)		
3)	<u>Tavole di piano</u>		
a)	Inquadramento sub-comprensoriale planimetria sintetica di piano comprendente anche le fasce dei comuni contermini	1:	25.000
b)	Piano Regolatore Intercomunale (prescrittiva)	1:	10.000
c)	Piano Regolatore Intercomunale Sviluppo Centri Abitati (prescrittiva)	1:	2.000
	a - Arola		
	b - Cesara		
d)	Piano Regolatore Intercomunale Sviluppo Centri Storici (prescrittiva)	1:	1.000
	A - Arola		
	B - Cesara		

4) Norme di attuazione (prescrittiva)

con allegate tavole riassuntive

Art. 1 bis **Elaborati della Variante**

La presente Variante è illustrata dai seguenti elaborati :

- 1) Relazione illustrativa con allegate le schede quantitative dei dati urbani
- 2) Tavole di progetto denominate:

Tav. 20 bis – Piano Regolatore Intercomunale	1:10000
Tav. 21 a bis – Sviluppo Centro abitato (Arola)	1:2000
Tav. 3 a bis – Urbanizzazioni primarie e secondarie	1:2000
che sostituiscono le precedenti tavole	
Tav. 20 – Piano Regolatore Intercomunale	1:10000
Tav. 21 a – Sviluppo centro abitato ( Arola)	1:2000
Tav. 3 a – Urbanizzazioni primarie e secondarie	1:2000
- 3) Norme di attuazione (prescrittive).
- 4) Relazione idrogeologica con allegate tavole illustrative.

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

Art.2 APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della legge 17/8/1942 n. 1150 e della Legge Regionale 15/12/1977 n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistico- edilizia del P.R.G. si applica al territorio Comunale secondo le indicazioni delle planimetrie e delle presenti Norme di Attuazione.

Gli immobili esistenti che alla data di adozione del presente P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, secondo quanto specificato nei successivi articoli, a norma della L.R. 56/77.

Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per i portatori di handicap ) sono sempre ammesse, purchè realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell' ambiente; l' entità e i caratteri di tali opere determinano il tipo di intervento ( manutenzione, risanamento o ristrutturazione ) e il provvedimento relativo ( autorizzazione o concessione ), con il quale esse sono assentite.

Quanto sopra non è applicabile agli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39, per i quali vanno rispettate le specifiche normative. Inoltre per gli immobili posti all' interno dei "Centri Storici" (art. 24 della L.R. 56/77) valgono i "tipi di intervento" ammessi e indicati nella tavola 22a dello strumento urbanistico non modificata dalla presente Variante.

ART.3 INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi su un' area sono regolati dalle prescrizioni del P.R.G. , sempre che essa sia dotata di opere di urbanizzazione indicate dal successivo art. 4.

CAPO II - DEFINIZIONI

Art. 4 DEFINIZIONI URBANISTICHE

1) Area normativa

Per area normativa si intende una porzione di terreno che è soggetta alla stessa normativa generale.

Un' area normativa raggruppa più aree, edificate o non, comprese quelle destinate agli spazi e ai servizi pubblici, caratterizzate da omogeneità fisica e di destinazione funzionale, che possono essere regolate da normative particolari.

Negli elaborati grafici del progetto definitivo del P.R.G. le singole aree normative saranno classificate con una lettera, a secondo del tipo, contraddistinte da un numero, e perimetrare con linea a tratto e punto.

La lettera serve per l' identificazione del tipo di area norma ( ad es. residenziale, agricola ecc. ) a cui corrisponde un apposito articolo delle presenti norme mentre il numero serve per la localizzazione cartografica e per l' individuazione della zona stessa sulla tabella generale riassuntiva ove sono elencate le caratteristiche di progetto di ciascuna area normativa.

Per area normativa il progetto definitivo del P.R.G. stabilisce nelle Norme di attuazione:

- a) le destinazioni d' uso ammesse, relative alle aree ed agli edifici esistenti o costruibili;

- b) i tipi di strumenti urbanistici ammessi ed eventualmente prescritti per la sistemazione della zona nell' ambito del progetto del P.R.G.;
- c) i tipi di intervento ammessi relativi alle aree edificate o edificabili con la precisazione delle condizioni di ammissibilità.

2) Area

Per area si intende una porzione limitata del territorio edificata o meno, di proprietà pubblica o privata, interna ad un' area normativa e soggetta ad una normativa omogenea. Le aree possono **essere** soggette, nel rispetto della normativa generale, a regole particolari (ad es. aree per servizi pubblici, aree edificabili, aree di rispetto) contenute eventualmente anche in altri articoli delle Norme di attuazione.

Sugli elaborati grafici del P.R.G. le aree sono distinte con apposita retinatura e perimetrare con linee a tratto continuo.

3) Superficie territoriale ( ST )

E' la superficie del territorio coperto da un' area normativa.

Nel caso di un' area soggetta a Piano Urbanistico Esecutivo per superficie territoriale si intende tutta l' area soggetta al detto Piano, e su di essa viene calcolata la volumetria territoriale.

Essa comprende anche le eventuali aree per servizi pubblici ossia per opere di urbanizzazione primaria o secondaria ( vedere ai punti 5 e 6 ) e le aree di rispetto.

4) Superficie fondiaria ( SF )

La superficie fondiaria è l' area su cui viene calcolata la volumetria edificabile su ogni singola area o lotto edificabile.

La Sf è misurata al netto delle aree destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all' area, destinate al pubblico transito e di tutte le aree vincolate dal P.R.G. a servizi pubblici.

5) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade veicolari a servizio degli insediamenti
- b) strade pedonali
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- d) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica e del telefono
- e) pubblica illuminazione
- f) spazi per il verde attrezzato privato o condominiale.

S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido
- b) scuole materne
- c) scuole dell'obbligo
- d) attrezzature collettive civiche
- e) attrezzature collettive religiose
- f) spazi per il verde pubblico
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

6) S3 = Superficie per opere di urbanizzazione indotte (comprende le aree destinate alle opere di cui all' art.51, punto C, legge Reg. n. 56/77)

Per quanto riguarda l' applicazione dei contributi vedere agli art. 17 e 18.

7) Densità edilizia

- a) indice di densità edilizia territoriale ( It )

è l' indice che esprime il volume massimo costruibile per superficie unitaria (mc/mq) da applicarsi alla superficie territoriale, comprensiva degli spazi pubblici vincolati dal P.R.G. ; in sede di strumento urbanistico esecutivo l' area di proprietà deve coincidere con l' area territoriale;

b) indice di densità edilizia fondiaria ( If )

l' indice che esprime la massima concentrazione di cubatura ammissibile ed è determinato dal rapporto tra il volume edilizio residenziale e la superficie fondiaria dell' area a questo pertinente, esclusi gli spazi pubblici per la circolazione e la sosta, nonché le aree destinate a servizi esistenti o previsti;

c) il volume edilizio si calcola:

- 1) in presenza di Piano Particolareggiato o Piano Esecutivo Convenzionato come prodotto dell' indice di densità edilizia territoriale per la superficie territoriale della zona o area di insediamento;
- 2) in caso di concessione edilizia singola come prodotto dell' indice di densità edilizia fondiaria per la superficie di proprietà al netto degli spazi pubblici previsti od esistenti.

APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano in presenza di strumento urbanistico esecutivo.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano in caso di intervento edilizio diretto.

ART. 5 INDICI EDILIZI

1) Sc = Superficie coperta

è l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale della maggiore superficie utile dell' edificio al netto di eventuali porticati ed aggetti aperti con sporgenza massima di metri 1,50.

2)  $S_u = \text{Superficie utile} = (\text{superficie lorda di pavimento})$

è la somma di tutti i piani fuori ed entro terra misurata al lordo di tutti gli elementi verticali ( murature, vano ascensori, scale, cavedi, ecc. ).

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici o privati, le logge aperte, le autorimesse e le cantine completamente interrato che siano utilizzate esclusivamente dai residenti dell'edificio. Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo dalla superficie utile da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge, le costruzioni provvisorie, le costruzioni in precario e le eventuali costruzioni abusive.

Sono inclusi nel computo della superficie utile i sottotetti (mansarde) se questi hanno caratteristiche che presumono una utilizzazione residenziale quali: luci, sufficienti vedute e altezza media superiore a metri 2.70 per almeno 2/3 della superficie utile dei locali interessati.

3)  $R_c = \text{rapporto di copertura} ( S_c/S_f )$

è la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

4)  $H = \text{altezza del fabbricato}$

l' altezza del fabbricato è l' altezza massima fra quelle delle varie fronti misurate dal piano di campagna medio sistemato all' intradosso del solaio dell' ultimo piano abitabile, anche se trattasi di piano mansardato.

In questo caso l' altezza va riferita alla quota massima di detto intradosso.

**Sono esclusi dal calcolo dell' altezza i vani tecnici, quali quelli per i collegamenti verticali e gli impianti, sporgenti al di sopra dell' intradosso del solaio di copertura dell' ultimo piano dell' edificio, nonché le coperture a falde, all' interno delle quali non siano ricavati locali abitabili.**

5)  $V = \text{volume edilizio}$

il volume di un edificio è il volume del solido emergente dal terreno che deve essere calcolato geometricamente in

modo dettagliato sulle tavole di progetto per dimostrare la corrispondenza tra il progetto stesso e le norme di P.R.G. . Sono esclusi dal computo del volume i porticati, le logge aperte su almeno due lati, i balconi, i volumi tecnici sporgenti dalla copertura ( torri di scale e di ascensori, camini, ecc. ); sono compresi i volumi afferenti ai sottotetti qualora essi siano abitabili, ossia abbiano un' altezza media di metri 2,70.

Sono altresì esclusi i bassi fabbricati, qualora non sporgano oltre mt. 1,50 dal piano medio del terreno sistemato.

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

- i volumi delle autorimesse fuori terra, in edifici di abitazione limitatamente a 75 mc per alloggio.
- I piani interrati ( quasi ultimi purchè con intradosso non superiore a mt 1,20 di altezza ) destinati ad usi annessi alla residenza e che non prevedano presenze continuative di persone.

ART. 6

DISTANZE ED ALTEZZE

1) Distanze minime tra fabbricati

Nelle zone degli insediamenti storico - ambientali (vedi titolo III, art. 30 ) non sono ammesse nuove costruzioni per cui le distanze minime possono variare solo in aumento in caso di demolizione di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di parti di pareti finestrate, pari all' altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di costruzioni su di un solo lotto ed appartenenti ad un unico proprietario può essere ammessa una distanza minima di mt.6.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti non finestrate la distanza minima è di mt. 3,00.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari

alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

2) Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano intraprese strade

Le distanze minime di tutti i nuovi fabbricati dalle strade, con l' esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi o sulle planimetrie del Piano Regolatore, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- mt.5,00 per lato per strade comunali;
- mt.**5,00** per lato per strade provinciali e il rispetto del codice delle strade per zone esterne al centro abitato.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nei paragrafi 1) e 2) di questo articolo, nel caso di strumento urbanistico esecutivo con previsione planivolumetrica, oppure in caso di sopraelevazione o **ampliamento** nelle zone E, quando l' edificio esistente sia a distanza minore.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di mt. 5,00 e comunque non inferiore alla **metà** altezza del fabbricato.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di strumento urbanistico esecutivo con previsione planovolumetrica. E' ammessa su un solo lato la costruzione in aderenza del confine di proprietà se preesiste parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

**Per i bassi fabbricati con altezza pari ai muri di cinta o comunque non superiore a mt.2,60 è possibile la costruzione a confine e a distanza inferiore ai mt.5,00, "a condizione che sia preceduta da un accordo registrato e trascritto fra le parti".**

Le distanze dai confini si misurano dalle murature esterne.

Per gli edifici esistenti posti a meno di mt.5,00 dai confini è consentito il soprizzo di un piano, all' interno del perimetro del fabbricato esistente e nel rispetto degli indici prescritti, purchè le distanze fra pareti finestrate di locale di

abitazione del sopralzo e pareti antistanti non sia inferiore a mt.10,00 e purchè l' altezza comprensiva del sopralzo non risulti superiore a mt.10,50.

#### Altezze

L' altezza massima dei nuovi fabbricati è stabilita per tutte le zone residenziali in **3** piani fuori terra con un massimo di metri **10,50** misurata con i criteri di cui all' articolo precedente al punto 4).

L' altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in mt.2,70 (con l' eccezione per i locali mansardati di cui all' art.5 punto 2 ), mentre nei corridoi, e disimpegni, e simili è stabilita in metri 2,40 e nei locali caldaia l' altezza è quella stabilita dalle normative specifiche di settore.

Per l' edilizia convenzionata e sovvenzionata l' altezza massima dei nuovi fabbricati è stabilita in 3 piani fuori terra con un massimo di mt.10,50.

**Negli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali esistenti e confermati è possibile il mantenimento di tale destinazione anche se l' altezza dei vani abitabili esistenti è inferiore a mt.2,70 purchè l' altezza degli stessi non sia inferiore a mt.2,50 e almeno mt.2,40 per corridoi, disimpegni e simili, "nel rispetto del dettato di cui al Decreto 09.06.1999".**

### CAPO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

#### ART. 7 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, come prescritto dall' art.32 della Legge Reg. n.56/77.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti urbanistici esecutivi ed interventi edilizi diretti ( concessioni edilizie ).

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

#### ART. 8 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Si applicano nelle zone del territorio comunale indicate o dalle Norme, o dal Programma Pluriennale di attuazione e

richiede ora una progettazione urbanistica di dettaglio come prescritto dalla Legge.

Gli strumenti urbanistici esecutivi d' iniziativa comunale sono:

- a) Piano Particolareggiati d' esecuzione di cui all' art.13 della legge 17/8/1942 n.1150; e degli artt.38-39-40 della Legge Regionale 56/77; (abbreviato P.P.)
- b) Piani delle aree destinate all' edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18/04/1962 n. 167; e all' art.41 della Legge Regionale n. 56/77 ( abbrev. P.E.E.P.)
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all' art.27 della legge 22/10/1971 n.865; e art.42 della Legge Regionale n.56/77; ( P.I.P. )
- d) Piani tecnici insediativi delle opere pubbliche di cui allo articolo 47 della Legge Regionale n.56/77 ( P.T.I.);  
- gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:
- e) piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata ( P.E.C.)di cui all' articolo 28 della legge 6/8/1967 n.765 e all' articolo 43 della legge regionale n. 56/77;
- f) piani di recupero di cui all' art.28 della legge 5/8/1978 n.457 e all' art.41bis della legge regionale n.56 e successive modificazioni ( P.R.).

In sede di redazione di tutti gli strumenti urbanistici esecutivi anche se di iniziativa privata è sempre ammessa la modifica della disposizione delle aree destinate ai servizi pubblici o alla rete stradale purchè essa sia adeguatamente motivata sotto l' aspetto dell' interesse generale, senza che ciò costituisca variante del Piano Regolatore.

#### ART. 9 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO ( CONCESSIONE EDILIZIA )

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto lo strumento urbanistico esecutivo si applica l' intervento edilizio diretto. Nelle zone ove è previsto lo strumento urbanistico esecutivo, successivamente a questo si applica l' intervento edilizio diretto.

L' intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente a concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28/01/1977 n.10 e agli artt. n. 8 e 49 della legge Regionale n.56/77, e titolo IV legge 457/1978 e riguarda tutte le opere che comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, nonchè dell' uso del suolo e del sottosuolo, quali opere di urbanizzazione,

nuove costruzioni anche parziali, ristrutturazione, restauro, risanamento, modifiche di destinazione d'uso qualora esse interessino unità immobiliari non inferiori ai 700 mc., opere di arredo urbano, demolizioni, recinzioni, scavi e rilevamenti di notevole importanza, sterri e riporti per la modificazione del piano di campagna degli edifici, muri di sostegno, sistemazione a verde, interventi sulle alberature d'alto fusto di particolare pregio ambientale, apertura e modifica di accessi stradali.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso, e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme.

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

A norma del D.L. n.9 del 23/01/1982 e seguenti, art.7 e 8 si intende che la concessione edilizia non è richiesta per le seguenti opere, per le quali è sufficiente l'autorizzazione (art.24):

- a) manutenzione straordinaria (art.29 e 30)
- b) restauro e risanamento conservativo (art.29 e 30)
- c) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici di edifici già esistenti
- d) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

La domanda di concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale diretti alla costruzione di abitazioni o al recupero del patrimonio edilizio esistente, si intende accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, previa corresponsione al Comune degli oneri dovuti ai sensi della Legge 28/11/1977 n.10 calcolati in via provvisoria dal richiedente medesimo, e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano solo per gli interventi da attuare su aree comunque dotate di strumenti urbanistici attuativi vigenti nonché quando la concessione o autorizzazione è atto dovuto in forza degli strumenti urbanistici vigenti.

ART.10 PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI DI LIBERA INIZIATIVA  
( P.E.C. )

Nelle zone in cui le **NORME** o il **programma pluriennale** prevedono lo strumento urbanistico esecutivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, sulla base delle previsioni del P.R.G. la proprietà elabora Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.).

Il P.E.C. deve contenere le seguenti indicazioni:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) l'individuazione degli immobili da dismettere al Comune e le modalità di realizzazione degli interventi pubblici;
- 3) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione della unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) la definizione delle tipologie edilizie costruttive d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
- 5) l'individuazione degli immobili, o di parte dei medesimi da sottoporre ad occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- 6) i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità.

Il Piano esecutivo è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G. con riferimento all'area interessata dal Piano esecutivo, corredata dai seguenti allegati:
  - a) le analisi delle ricerche svolte;
  - b) la specificazione delle aree da dismettere per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
  - c) la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
  - d) i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;
- 2) la planimetria delle previsioni del P.R.I. relative al territorio oggetto del Piano esecutivo, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del Piano stesso;

- 3) la planimetria del Piano esecutivo, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenenti i seguenti argomenti:
  - a) le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti delle sedi stradali.
  - b) gli edifici e gli impianti esistenti ed in progetto;
  - c) le aree destinate alla edificazione o alla riqualificazione della edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, delle utilizzazioni e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle non edificabili;
  - d) l' eventuale delimitazione di comparti edificatori;
- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- 5) l' eventuale progetto plano-volumetrico degli interventi previsti con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
- 6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato del piano esecutivo, con indicazione di quelle da dismettere;
- 7) le norme specifiche di attuazione del Piano esecutivo;
- 8) la planimetria di Piano esecutivo ridotta alla scala delle tavole di P.R.I., al fine di verificarne l' inserimento e di garantire l' aggiornamento dello stesso.
- 9) lo schema della Convenzione da stipulare con il Comune;
- 10) impegno di osservare il disposto della Convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal P.E.C.;
- 11) documentazione fotografica dell' area oggetto dell' insediamento e del suo contesto.

Il piano di recupero disciplina gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, delle aree compresi nelle zone di recupero.

Poiché il Piano Regolatore Generale Comunale non individua, nelle aree degli insediamenti storici, specifiche zone da sottoporre ai Piani di Recupero, i proprietari di immobili i quali intendessero realizzare più organici interventi e rappresentassero, in base all' imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati possono presentare spontaneamente o su invito del Consiglio Comunale proposte con progetti di Piano di Recupero.

I Piani di Recupero, qualora il Comune accolta la proposta, sono formati e approvati a norma del presente articolo, con le procedure stabilite agli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978 n.457 e all' art.41bis della Legge Regionale n.56/77 e successive modificazioni. Ove il Piano di Recupero comprenda immobili vincolati (chiese o cappelle) l' esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale è subordinata al parere vincolante della Commissione Comprensoriale per la tutela dei beni culturali e ambientali (art.91bis della citata Legge Regionale).

Il Piano di Recupero contiene:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d' uso degli immobili, aree ed edifici, con l' indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale;
- 3) l' analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie con l' indicazione degli interventi di recupero proposti;
- 4) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- 5) l' individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
- 6) i tempi previsti per l' attuazione del Piano, con l' indicazione delle relative proprietà.

Gli elaborati del Piano di Recupero sono quelli stabiliti dall' art.10 per il piano esecutivo.

In particolare :

- le analisi devono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

ART. 12                      CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione è prescritta per l'attuazione di tutte le opere di cui all'art.9, comma secondo delle presenti norme, nonché del disposto dell'art.4 della legge n.10/77.

Nelle zone dove è prescritto lo strumento urbanistico esecutivo, la concessione è subordinata all'approvazione definitiva dei piani di cui all'art.8 delle presenti N.d.A.

Nelle zone dove è ammesso l'intervento edilizio diretto, la concessione può essere data nei casi previsti dal precedente articolo 3, dietro versamento del contributo di concessione ai sensi degli artt.3-10-11 della legge 28/01/1977 n.10 e subordinatamente alla stipulazione di una convenzione tra Comune e richiedente, o atto d'obbligo unilaterale, trascritto nei registri immobiliari, che garantisce:

- a) le condizioni di edificabilità relative alla urbanizzazione, di cui all'art.3 delle presenti norme, o la loro realizzazione diretta da parte del concessionario, con le modalità e garanzie stabilite dal Comune. In caso di esecuzione diretta delle opere da parte del concessionario, il controvalore sarà portato a scomputo totale o parziale della quota di contributo di cui all'art.5 della legge 28/01/1977 n.10;
- b) l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto in base alle indicazioni del P.R.I. e dell'eventuale piano urbanistico esecutivo.
- c) La dimostrazione da parte del richiedente di essere titolare del diritto reale sull'area edificabile o sull'edificio interessato o di avere la disponibilità degli stessi, risultante idoneo atto scritto;
- d) La corrispondenza del progetto a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi e dalle altre prescrizioni indicate dal P.R.G. e dagli eventuali strumenti urbanistici esecutivi;
- e) Gli eventuali vincoli d'inedificabilità delle aree accorpate, nel caso di trasferimento di cubatura di cui al successivo art.24 delle presenti norme.

Il Regolamento Edilizio detta le norme per la presentazione dei progetti da allegare alle richieste di concessione edilizia. In ogni caso le concessioni possono essere rilasciate solo per progetti che documentino dettagliatamente l' inserimento dell' opera nelle planimetrie del P.R.G. e la sua rispondenza alla presente normativa.

ART.13 DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha validità massima di 1 (uno) anno dalla data del rilascio, trascorso il quale, se i lavori non hanno avuto inizio, la concessione si intenderà decaduta e il titolare o i suoi aventi causa dovranno richiedere una nuova concessione.

Il termine di utilizzazione, entro il quale l' opera dovrebbe essere abitabile o agibile, è stabilita al massimo di mesi 60 dalla data di inizio dei lavori, salvo eventuali **Proroghe** o concessioni di un periodo più lungo ai sensi del 4° e 5° comma dell' art.4 della legge 28/01/1977 n.10.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare per una sola volta istanza per ottenere il rinnovo della concessione per la parte non ultimata; in questo caso il Comune, qualora sia entrata in vigore una nuova normativa, potrà imporre soluzioni diverse per il completamento dell' edificio anche con dimensioni ridotte rispetto al progetto originario.

ART. 14 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità e di copertura corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessione edilizie sulle superfici stesse, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un' area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superfice utile fra aree a diversa destinazione di zona o di uso.

ART. 15

TRASCRIZIONE IN MAPPA

Presso gli uffici comunali è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti che viene aggiornato a cura dei detti uffici per le opere realizzate.

ART. 16

ABITABILITA' ED AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco.

Il rilascio dell' autorizzazione, di cui al precedente comma, è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione;
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dello ambiente, esterno ed interno;
- g) che siano rispettate le norme antincendio ed in genere di sicurezza delle costruzioni.

Gli accertamenti sono svolti dall' Ufficio Tecnico e dall' Ufficiale sanitario secondo le rispettive competenze.

In caso di interventi di restauro o di risanamento conservativo in edifici già abitati l' abitabilità deve essere concessa anche qualora le altezze interne dei locali siano inferiori a quelle regolamentari.

ART. 17                    OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e indotta sono quelle rispettivamente indicate al precedente art.4, ai punti 4),5) e 6).

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

ART. 18                    CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Ogni concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all' incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi degli artt. 3 e 10 della legge 28/1/1977 n.10 (con rif. alle leggi 45/78 e 865/71 e legge Reg. N.56/77) con le modalità fissate dalla predetta legge e nella misura determinata dalle Delibere Comunali fatte salve le concessioni gratuite previste dall' art.9 della stessa legge.

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate direttamente dal concessionario, secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune, a scomputo totale o parziale della quota di contributo commisurato all' incidenza delle opere di urbanizzazione.

## TITOLO II° - NORME GENERALI E SPECIALI

### ART. 19 DESTINAZIONE D' USO

La destinazione d' uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli strumenti urbanistici esecutivi e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L' impegno di rispettare le destinazioni d' uso è trascritto nelle convenzioni dei P.E.C.; nonché nelle convenzioni o atti unilaterali d' obbligo disciplinanti il rilascio della concessione.

Qualunque variazione della destinazione d' uso che superi i 700 mc., ma sempre nel rispetto delle previsioni di piano, è subordinata a nuova concessione; qualora invece la variazione d' uso contrasti con le previsioni del P.R.G., essa comporterà una vera e propria variante al piano stesso, e quindi la relativa concessione non potrà essere data se non attraverso la procedura di variante al Piano Regolatore.

Non potrà essere rilasciata licenza di abitabilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d' uso diversa da quella prevista dalla concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d' uso, sarà revocata la licenza di abitabilità o agibilità o, in mancanza, la concessione edilizia.

Non potrà essere rilasciata licenza d' esercizio per quella attività da insediare in locali che avessero ottenuto concessione edilizia per una diversa destinazione d' uso. In caso di abusivo mutamento della destinazione d' uso saranno revocate le relative licenze di esercizio.

### ART. 20 AREE DI PARCHEGGIO PRIVATE E AUTORIMESSE

Nelle nuove costruzioni (e nella ristrutturazione di quelle esistenti, salvo dimostrata impossibilità) dovranno essere riservati spazi per parcheggi privati e autorimesse almeno nella seguente misura minima:

- a) edifici direzionali e commerciali anche pubblici, edifici per lo svago (cinema, ristoranti, ecc.), edifici per

alberghi, pensioni = 1 mq. di parcheggio ogni 10 mc. di volume fuori terra;

- b) edifici residenziali e scuole = 1 mq. ogni 10 mc.;
- c) edifici industriali e artigianali = 10% della superficie fondiaria.

La costruzione di parcheggi e di autorimesse private è concessa anche in aree esterne ai centri abitati, comprese le zone agricole, purchè completamente interrati e ricoperti con strato di terreno erboso, purché gli ingressi siano posti a distanza minima di mt.5 dalla sede stradale provinciale e comunale.

La costruzione di parcheggi e di autorimesse private interrate è ammessa inoltre all' interno di aree destinate a parcheggi pubblici.

ART. 21                    CONCESSIONI PER COSTRUZIONI TEMPORANEE E  
CAMPEGGI

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione o di campeggio o la predisposizione di aree per l' impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, "roulottes" e case mobili (salvo le eccezioni previste dalle L.R.54/79) se non nelle aree destinate dal Piano Regolatore a tale scopo, con le norme di cui all' art.36, e previa concessione con la corresponsione di un contributo adeguato all' incidenza delle opere di urbanizzazione dirette e indotte, da computare in base ai disposti della legge 28 gennaio 1977 n.10.

ART. 22                    VIABILITA' PUBBLICA - STRADE INTERNE AL P.E.C.  
- STRADE CIECHE

Fatta esclusione per la viabilità prevista dal P.R.G. e riportata sulle tavole di progetto è consentita l' apertura di nuove strade esclusivamente nell' ambito di strumenti urbanistici esecutivi di cui all' art.8.

In tal caso la sezione utile della strada, al netto dei marciapiedi laterali, non dovrà essere inferiore a metri 5, per le zone residenziali e a mt. 10, con slarghi o piazzali agli incroci, per le zone artigianali.

Le strade cieche dovranno terminare con uno slargo di almeno 12 metri di diametro.

In tutte le strade esterne ai Centri storici gli ingressi carrai dovranno essere arretrati di almeno mt. 5,00 dal filo delle recinzioni salvo in caso di dimostrata impossibilità, e per questi si dovrà provvedere con l'automazione dei cancelli.

ART. 23                    TRASFERIMENTI DI CUBATURA

Sono ammessi trasferimenti di cubatura nell'ambito delle zone residenziali e di quelle agricole **alle** seguenti condizioni:

- a) nell'ambito delle zone residenziali tra l'area destinata a servizi di piano e l'area residenziale, purché il trasferimento avvenga:
  - 1) nell'ambito della stessa zona
  - 2) la cubatura sia determinata in base al parametro definito dall'indice territoriale della zona;
  - 3) l'intervento avvenga nell'ambito di un piano esecutivo (P.P.o.P.E.C.);
  - 4) l'entità dell'area vincolata a servizi di cui è utilizzata la cubatura venga quantitativamente conservata a tale destinazione;
- b) nell'ambito delle zone agricole purchè:
  - 1) l'accorpamento della cubatura non superi i 1000 mc per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche annesse; la volumetria residenziale sarà calcolata moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi;
  - 2) l'insediamento prevede la realizzazione o la conservazione, accanto al volume residenziale, delle infrastrutture connesse con la attività agricola (quali stalla, silos, magazzini, ecc. ) la cui esistenza è da ritenersi condizione necessaria al rilascio della concessione edilizia;
  - 3) l'indice della cubatura cui fare riferimento sia quello proprio della zona ;
  - 4) sia stipulata apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei Registri Immobiliari dal quale risulti gravare un vincolo di inedificabilità, sulle aree la cui cubatura sia stata utilizzata per l'operazione.

Sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo e nel rispetto dei Piani vigenti, i seguenti interventi:

- a) l' occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere, e quelli per baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall' abitazione;
- b) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- c) il taglio di boschi, l' abbattimento e l' indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale, nelle zone non soggette al vincolo idrogeologico;
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
- e) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti;
- f) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi nonché all' igienicità ed idoneità del posto di lavoro purchè tali da non incrementare le superfici utili di calpestio;
- g) le coperture pressostatiche delle attrezzature sportive.

L' istanza di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria è corredata da eventuali elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti, oltrechè dalla dichiarazione del proprietario che le opere stesse non richiedono il rilascio dell' immobile da parte del conduttore ed all' impegno alla conservazione della destinazione di uso in atto.

Il sindaco subordina il rilascio dell' autorizzazione al preventivo parere della Commissione Edilizia.

L' istanza di autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria si intende accolta, in regola con quanto disposto nel primo comma del presente articolo, qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni; in tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Tale disposizione non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939 n.

1089, e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso in cui le opere eseguite risultino difformi dalla autorizzazione concessa e dalla richiesta di autorizzazione, il Sindaco revoca le autorizzazioni di abitabilità e di usabilità dei locali interessati ed applica l' art. 221, capoverso del T.U. leggi sanitarie R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

L' autorizzazione del Comune per l' apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

A norma del D.L. N.9 del 23/1/81 e seguenti, art.7 e 8, è richiesta la sola autorizzazione anche per i seguenti interventi:

- a) manutenzione straordinaria (art.29 e 30)
- b) restauro e risanamento conservativo
- c) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici di edifici già esistenti
- d) le opere di demolizione, i reinterri, gli scavi che non riguardino cave o torbiere.

Per gli interventi soggetti ad autorizzazione, l' istanza per la autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 (sessanta) giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. **In alternativa può essere presentata comunicazione di inizio di attività ai sensi della legge 662/96 (FINANZIARIA).**

ART. 25                    CONCESSIONI PER DISCARICHE, RINTERRI E PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

L' esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore. La concessione del Sindaco, previa verifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano Territoriale, è rilasciata solo all' avente titolo munito dell' autorizzazione prevista dalla legge regionale n. 69/78.

La concessione del Comune per la formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e l' apertura di nuove discariche, da ubicare in ogni caso il più lontano possibile dalle

abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti, è subordinata alla valutazione, a mezzo adeguato studio idro-geologico, di assenza di pericolo per l' inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I contributi per le concessioni relative agli interventi di cui ai due commi precedenti vengono determinati a norma dell' art.10, 1° comma, della legge 28 gennaio 1977, n.10, tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l' esercizio di queste attività, il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.

Ai fini dell' applicazione dell' art. 91/quarter della legge reg. n. 56/77 modificata il Comune, con proprio atto deliberativo, susseguente ad uno studio dettagliato sulla fertilità dei suoli, individuerà le aree su cui dovrà essere trasferito lo strato di terreno agricolo trasportabile dalle aree investite con interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazione inaridente.

#### ART. 26 NORME SPECIALI PER LE ATTREZZATURE RICETTIVE

Allo scopo di incentivare l' industria turistica nel Comune le attrezzature ricettive sia nuove che esistenti sono così definite:

- alberghi
- pensioni
- locande
- case per ferie
- case di cura
- colonie
- case-albergo o villaggi turistici con ristorante interno
- ristoranti, bar ed esercizi pubblici in genere e godono delle seguenti facilitazioni:

- 1) in caso di nuova costruzione nelle aree T, E, modificato con delibera C.C.n. 37/84, il rapporto di copertura è elevato da  $\frac{1}{4}$  a  $\frac{1}{2}$  dell' area totale e l' indice fondiario massimo è elevato da 0,5 a 0,8 mc/mq.
- 2) in caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti nelle aree T, E, A, è consentito l' aumento dell' area coperta e della volumetria esistente fino ad un massimo

del **30%** purché tale aumento sia destinato ad impianti e servizi igienici o a sale di soggiorno o di ristoro.  
**30 mq utili netti di ampliamento sono comunque ammessi.**

ART. 27

BASSI FABBRICATI

**27.1 BASSI FABBRICATI**

Nelle zone residenziali e turistiche (E, T2) è ammessa la costruzione di bassi fabbricati chiusi, alla condizione che:

- 1) siano computati nella volumetria fondiaria massima della relativa zona, a meno che non sporgano più di 1,5 mt. dal livello del piano medio di campagna (art.5 punto 5).
- 2) abbiano in ogni caso un' altezza massima di mt.3,00 misurata come sopra detto nel punto più alto della copertura.
- 3) Nel caso che abbiano un' altezza superiore a 1,5 metri la loro superficie deve essere computata nel rapporto di copertura fissato dalla tabella generale riassuntiva delle caratteristiche di zona.
- 4) Siano distanti almeno **mt.3,00** dai fabbricati principali di nuova costruzione **o** mt.3,00 dai fabbricati esistenti, oppure in aderenza.  
Non sono ammessi nelle zone residenziali e turistiche, tettoie, porticati aperti e bassi fabbricati staccati dal corpo principale della costruzione. Tali fabbricati devono inserirsi organicamente nel progetto e non costituire una semplice aggiunta.
- 5) **Nelle aree E e T, i volumi delle autorimesse, in edifici di abitazione, limitatamente a 75 mc per alloggio, sono esclusi dal computo del volume; in ogni intervento comunque non meno del 30% della superficie fondiaria dovrà essere costituito da terreno permeabile.**

**27.2 – RECINZIONI**

- sono effettuabili tramite concessione edilizia o con comunicazione ai sensi della legge 662/96 su tutto il territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici.

- nel territorio agricolo le recinzioni potranno essere effettuate solo per motivare esigenze relative all' uso delle aree e saranno unicamente in paletti di legno infissi nel terreno e filo metallico o rete metallica per un' altezza massima di ml. 1,50; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solo ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alla presente norma;

- nel territorio destinato alla residenza, le recinzioni non potranno superare l' altezza di ml. 1,50, potranno essere sostituite da cordolo continuo in calcestruzzo o pietra per un' emergenza massima di ml.0,50, la barriera superiore potrà essere in rete metallica o con paletti in ferro oppure in cancellata di ferro di semplice fattura; gli accessi carrai per le nuove costruzioni, dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 5,00; si mantiene la facoltà di posizionare i cancelli a mt.3,00 a condizione provvedere gli stessi di automazione di apertura; le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono solo essere oggetto di ordinaria manutenzione; nel caso di rifacimenti parziali o di completamenti di recinzioni esistenti sarà data facoltà di mantenere il tipo di recinzione in opera, mentre nel caso di rifacimento totale è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme; nei nuclei urbani originari sono ammessi il restauro e/o il completamento di recinzioni esistenti con il mantenimento dei caratteri originari delle medesime, nonché la formazione di nuove recinzioni aventi caratteri compatibili con la salvaguardia dei valori ambientali esistenti; all' interno dei cortili non è ammessa la formazione di nuove recinzioni, ma è unicamente consentita la delimitazione della proprietà tramite dislivelli delle pavimentazioni o cordoli non più alti di ml. 0,25;

- nel territorio destinato ad attività produttive (artigianato ed industria) le recinzioni dovranno essere di tipo aperto sul fronte verso strada, e del tipo chiuso lungo gli altri confini.

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

Le recinzioni di tipo chiuso saranno realizzate in muratura.

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

- gli arretramenti da strade pubbliche, o di uso pubblico sono di norma ml.1,50 dal ciglio stradale, o quanto previsto dal codice approvato con D.L. del 30/04/1992 al n. 285 e s.m.i..

nel caso di recinzioni poste in opera in sequenza con altre preesistenti è concesso al Sindaco, su conforme parere della C.E., potere di deroga al rispetto degli arretramenti prestabiliti e al tipo di recinzione per esigenze di omogeneità ambientale ed in conformità alle prescrizioni di cui all' art. 41/quarter della Legge 1150/20 e s.m.i. se la nuova recinzione costituisce parte minoritaria rispetto alle esistenti.

### 27.3 – MURI DI CONTENIMENTO

- i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte contro terra con calcestruzzo armato, purché la parte esterna visibile abbia in tutto e per tutto l'aspetto del muro a secco;

- nel caso della nuova costruzione di muri contro terra in aree ove sono presenti muri a secco è fatto obbligo di utilizzare muri in pietrame;

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

Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde;

- deroghe alle norme sopradette potranno essere autorizzate solo se motivate da particolari questioni di carattere geologico e tecnico in particolare con riferimento alle prescrizioni di cui all'art.41/quarter della Legge n° 1150/42 e s.m.i.

TITOLO III° - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I° DIVISIONE DEL TERRITORIO IN AREE NORMATIVE

ART. 28 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NORMATIVE

Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale è suddiviso in aree normative, come risulta dalle tavole dei P.R.G.; su tali aree si applicano in generale le presenti Norme.

Le aree sono così classificate:

- 1) Aree per insediamenti prevalentemente residenziali
  - a) aree degli insediamenti storici (sigla R)
  - b) aree residenziali esistenti e di completamento (sigla E)
  - c) aree a verde privato (sigla VP)
  
- 2) Aree produttive
  - a) aree artigianali di riordino e di rilocalizzazione (sigla CI)
  - b) attività artigianali che si confermano nella loro ubicazione (sigla I)
  - c) aree agricole (sigla A) e agricole montane (sigla AM)
  - d) aree turistiche (sigla T)
  
- 3) Aree per servizi pubblici e di interesse generale

CAPO II° -AREE PER GLI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE  
RESIDENZIALI

ART. 29 AREE DEGLI INSEDIAMENTI STORICI ( R )

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o nuclei, di carattere storico, urbanistico o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Nelle aree degli insediamenti storici sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali;
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali, studi professionali;
- d) commercio al dettaglio;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento, alberghi e pensioni;
- f) artigianato di servizio, con esclusione di lavorazioni moleste, per una superficie utile non superiore a mq.300 in un intero isolato;
- g) attrezzature a carattere religioso;
- h) teatri e cinematografi per una superficie della sala non superiore ai 300 mq.
- i) uffici pubblici e privati
- l) autorimesse private.

- Il piano regolatore prevede per gli edifici della zona "R" i seguenti tipi di intervento individuati sulla tavola 1:1000 "Sviluppo dei centri storici":

A) manutenzione ordinaria ossia opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all' organismo edilizio e più precisamente:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;

- riparazione di infissi interni, di pavimentazioni interne;

- sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;

- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

- riparazione di intonaci esterni, colorazioni esterne, verniciature degli infissi.

Resta inteso che esula dalla manutenzione ordinaria tutto ciò che comporta un qualsiasi mutamento nelle strutture, nelle destinazioni d' uso e nello stato dei luoghi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell' art.9 lettera c) della legge 28/1/1977 n.10, non sono soggetti a concessione, tuttavia è fatto obbligo di dare preventiva comunicazione al Comune, chiedendo benestare in sede tecnica, per le tinteggiature esterne.

B) manutenzione straordinaria ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche **delle** destinazioni d' uso.

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi gli stessi requisiti di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale. Sono quindi consentiti:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne con eventuale apertura o chiusura di vani di porte interne;
- sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti eseguiti con qualsiasi tecnica;
- destinazione di locali interni a servizi igienici o impianti tecnologici;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferiate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni). Anche questi elementi dovranno essere eseguiti con materiali analoghi ai precedenti e che si inseriscano organicamente nel tessuto esistente.

Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito in quest' ambito tutto ciò che comporti modifiche della forma e delle posizioni di aperture esterne, posizione e dimensione delle scale e rampe, tipo e pendenza delle coperture.

c) restauro conservativo ossia gli interventi rivolti a conservare l' organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rigoroso rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell' organismo stesso, ne consentano destinazioni d' uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell' edificio, l' inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell' uso, l' eliminazione degli elementi estranei all' organismo edilizio (bassi fabbricati, tettoie, ecc.). Il restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, va attuato nel **pieno** rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

Sono perciò ammesse come opere di restauro conservativo quelle volte:

- a ripristinare le parti fatiscenti ma necessarie all' integrità dell' edificio;
- ad eliminare le parti edilizie aggiunte al nucleo primitivo contrastanti con l' ambiente, ripristinare il sistema degli spazi liberi esterni ed interni che formano parte integrante dell' edificio;
- ad assicurare la conservazione:
  - .della veste architettonica esterna con riguardo per gli infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materiale tradizionale, i materiali di muratura esterna come il mattone lasciato a stilatura dei giunti in malta di cemento e sabbia, per gli intonaci che debbano essere rifatti con malte e tinte analoghe e quelle originarie;
  - .della struttura portante, in quanto fortemente in relazione col carattere tipologico dell' edificio

- .dei solai e delle coperture che pure possono essere sostituiti con strutture analoghe alle precedenti;
  - .delle scale e degli androni interni: ogni qualvolta questi costituiscano elemento caratterizzante del tipo edilizio;
  - .delle porte, delle finestre, delle logge, dei volumi aperti e delle altre aperture che vanno ricondotte alle forme originali.
- al ripristino ed installazione di:
- .canne fumarie
  - .impianti generale (idrico, riscaldamento, ascensore)
  - .servizi interni (bagni, cucine)
  - .impianti tecnologici di servizio.

Nella redazione del progetto di restauro conservativo deve essere prestata la massima cura nell' analisi tipologica della preesistenza che dovrà essere documentata da elaborati grafici e fotografici di rilievo estesi all' intero fabbricato, al complesso edilizio o nel caso di edifici a schiera almeno alle proprietà direttamente confinanti. Sugli elaborati di rilievo, le cui caratteristiche sono definite dal Regolamento Edilizio, dovranno essere scrupolosamente indicate le destinazioni d' uso originarie e quelle in atto di ciascun singolo locale.

- d) risanamento conservativo,  
 ossia le opere che, pur non alterando la conformazione tipologica tradizionale dell' edificio in oggetto, possono mutare alcuni elementi volumetrici e strutturali.  
 E' ammesso in questi interventi:
- .rinnovare e collocare a quote differenti dalle originali i solai e i pavimenti qualora ciò sia necessario per ricavare accettabili altezze interne dei locali
  - .aprire passaggi o finestre per migliorare la distribuzione interna o i collegamenti tra spazi interni ed esterni
  - .adottare nuovi materiali o soluzioni tecniche per aumentare la coibentazione e la resistenza ai fattori climatici

.riordinare od installare impianti generali o tecnologici anche se ciò comporta la presenza di nuovi volumi tecnici.

.Chiudere logge o volumi aperti, esclusivamente con elementi vetrati e solo qualora facciano parte del volume del fabbricato originario e non costituiscono basso fabbricato.

Pur nella possibilità di queste soluzioni l' intervento deve pur sempre rispettare il concetto del risanamento, che non va confuso con la ristrutturazione.

Ciò sta a significare che l' immobile sottoposto a risanamento conservativo deve risultare, dopo l' intervento, recuperato ma con il mantenimento sostanziale e formale della primitiva tipologia edilizia nonché di tutti gli elementi di interesse storico, architettonico, ambientale o documentario.

e) ristrutturazione edilizia, ossia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell' edificio, l' eliminazione, la modifica e l' inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono quindi consentite opere di:

.consolidamento, risanamento o sostituzione di strutture verticali esterne od interne;

.consolidamento, risanamento, sostituzione di strutture orizzontali ( senza l' obbligo di mantenere le stesse quote delle strutture precedenti);

.demolizione e costruzione di tramezzi divisorii;

.diradamento di volumi eccessivamente addensati;

.sostituzione di parti esistenti e costruzioni di elementi nuovi, chiusura di volumi aperti (quali loggiati, portici, casseri) quando non costituiscono basso fabbricato.

Con le seguenti precisazioni

- 1) non sia superato il valore del rapporto di copertura preesistente riferito al netto delle sovrastrutture aggiunte successivamente all' edificio originario (fabbricati abusivi, tettoie, baracche);

- 2) non siano alterate le altezze preesistenti e lo assetto planivolumetrico, dell' insieme architettonico esistente, siano mantenuti e restaurati gli elementi di interesse artistico, storico ambientale o documentario, in particolare per gli edifici individuati con tratteggio pesante sulla tavola 1:1000, se non nei casi ove, a norma delle lettere "d" ed "e" del presente articolo, risulti ammissibile la sostituzione degli elementi strutturali preesistenti, o al fine di migliorare le condizioni di abitabilità dell' edificio, o nel caso in cui si rende necessario un allineamento con le coperture contigue e comunque a condizione che non sia aumentato il numero dei piani; l' eventuale sopralzo-necessario per fini igienico-sanitari-non dovrà superare 1 ml.
- 3) Siano mantenute le strutture portanti e le facciate esterne preesistenti, salvo per le parti fatiscenti o lesionate;
- 4) Siano mantenuti i materiali e gli elementi costruttivi originali e quelli nuovi si inseriscano con uniformità nell' ambiente architettonico preesistente; sono ammessi esclusivamente rivestimenti esterni in intonaco rustico civile oppure in pietra locale. Non è ammessa l' intonacatura delle pareti in pietra a vista esistenti. Per la copertura sono ammesse solamente le "piode" in pietra locale o le tegole in cemento scuro, in ardesia (delib. C.C. N.37/84)
- 5) la chiusura di porticati, logge, **casseri** o altro, è ammessa esclusivamente con elementi vetrati o simili, e purché facenti parte dei fabbricati originari, e purché non costituiscano basso fabbricato; esse dovranno essere destinate agli usi elencati al 2° comma del presente articolo; saranno anche ammesse chiusure di altro tipo, purché compatibili con la tipologia ambientale e atte ad evidenziare le caratteristiche strutturali preesistenti e purché almeno un lato sia chiuso con elementi vetrati con telaio non a vista;
- 6) parcheggi o autorimesse = 1 mq ogni 10 mc di volume complessivo;

- 7) aree attrezzate con verde privato o condominiale: almeno il 50% dell' area libera esistente.

Gli interventi di cui ai punti b), c), d), e) non possono essere autorizzati nel caso di bassi fabbricati o parti di fabbricato che costituiscono superfetazione o aggiunta impropria nei confronti della consistenza del tessuto edilizio originario dei nuclei storici.

Negli interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia è ammesso il cambiamento di destinazione da non residenziale a residenziale per gli edifici ex-agricolo.

Per gli edifici individuati sulle tavole del P.R.G. definitivo con la sigla "R" in qualunque zona, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A e B come definito alla circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG7URB del 27/04/1994 nei limiti di validità di detta circolare e fatte salve le specificazioni di cui alle presenti norme come definiti ai punti a) b) c) d) del presente articolo.

ART. 30 AREE RESIDENZIALI ESISTENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E DI COMPLETAMENTO (E)

Sono le aree prevalentemente residenziali esistenti, in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare né l' esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali e religiosi;
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore ai mq. 300.
- f) commercio al dettaglio;
- g) teatri e cinematografi, locali di divertimento;
- h) uffici pubblici e privati, studi professionali scuole private;
- i) alberghi, pensioni e case per ferie;
- l) autorimesse di uso pubblico e privato;

m) impianti sportivi privati e pubblici (art.42)

In queste zone, il P.R.G. si attua mediante concessione edilizia singola con i seguenti tipi di intervento:

- 1) nuova edificazione sui lotti edificabili indicati dal P.R.G. con retino a righe spesse, con i parametri edilizi indicati negli articoli del titolo II° delle Norme, (altezza massima, distanze, parcheggi,).  
L'indice fondiario massimo per le zone residenziali è stabilito in 0,5 mc/mq. corrispondente ad un indice territoriale di 0,35 mc/mq.  
Il rapporto massimo di copertura è stabilito al **30%** (salvo per le attrezzature ricettive di cui all' art.26).
- 2) Interventi di completamento  
nelle aree indicate con rigatura sottile sulle planimetrie del P.R.G. è ammesso il completamento dell' edificazione residenziale esistente fino a raggiungere un rapporto di edificabilità fondiario di 0,8 mc/mq **con un rapporto di copertura massimo elevata a 50% dell' area.**
- 3) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti come definiti dall' art.31 della legge 5/8/78 numero 457 e precisamente:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d' uso
  - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l' organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell' organismo stesso, ne consentano destinazioni d' uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell' edificio, l' inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell' uso, l' eliminazione degli elementi estranei all' organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli 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 e l' eventuale trasformazione di uso nell' ambito delle destinazioni elencate al 2° comma.

e) **demolizione e ricostruzione.**

Negli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti:

-lo spostamento delle quote dei solai al fine di migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità dell' edificio;

-la chiusura di vani scala coperti esistenti nel corpo dell' edificio;

-il recupero edilizio, per le destinazioni ammesse e all' interno delle sagome esistenti, dei volumi di casseri, dei magazzini esistenti e dei sottotetti entro la sagoma preesistente limitatamente alle destinazioni residenziali;

-l' aumento delle quote di imposta e/o di colmo della copertura al fine di allinearle a quelle di edifici contigui più alti di quello oggetto di intervento, a condizione che non sia aumentato il numero dei piani preesistente dell' edificio.

Nelle aree di tipo "E" per le abitazioni unifamiliari sovraffollate ed antigieniche è ammesso un aumento massimo del 30% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G., purché sia dimostrato che tale ampliamento non può essere reperito all' interno delle volumetrie (anche non residenziali) esistenti.

In caso di interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia è ammesso il cambiamento di destinazione da non residenziale a residenziale per gli edifici ex agricoli esistenti.

Sono comunque sempre ammessi 30 mq utili netti di ampliamento, che non riguardano gli edifici sottoposti a restauro o risanamento conservativo.

Le zone indicate sulle tavole di piano con l' apposita retinatura e la sigla V.P. (verde privato) sono occupate da ville con parchi privati di particolare interesse.

In queste zone sono ammessi i seguenti interventi :

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro;
- d) risanamento conservativo;
- e) ristrutturazione edilizia, secondo le specificazioni di cui all' art.30 **per le aree di tipo E** (salvo per gli edifici indicati con la lettera "R"). **Eventuali incrementi di volume ammessi dalle norme di zona devono essere realizzati senza incremento di Superficie Coperta.**

Sono ammesse tutte le destinazioni d' uso delle zone residenziali.

L' inserimento di eventuali impianti sportivi privati a raso deve essere effettuato senza danneggiare l' alberatura principale.

### CAPO III° - AREE PRODUTTIVE

#### ART.33 AREE ARTIGIANALI DI RIORDINO E DI RILOCALIZZAZIONE (CI)

Sono le aree artigianali esistenti da completare previa adeguata organizzazione dell'area, nella viabilità e nelle infrastrutture.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni :

- a) impianti artigianali;
- b) servizi ed uffici tecnici, amministrativi e direzionali;
- c) depositi, magazzini ed esposizioni anche per il commercio all' ingrosso o al minuto nelle categorie consentite dal Piano Commerciale;
- d) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 150 mq, ad uso del custode o del titolare dell' azienda.

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma della legge vigente.

In queste zone il P.R.G. si attua **o** con Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) esteso a tutta l' area di proprietà, **o** **con concessione singola.**

Si applicano i seguenti indici e condizioni di insediabilità:

- a) rapporto di copertura:  $\frac{1}{2}$  dell' area di proprietà  
Sono ammesse tettoie aperte su almeno due lati fino a raggiungere il 75% dell' area totale.
- b) sono ammessi ampliamenti delib. C.C. n.37/84 fino al 50% della superficie coperta esistente alla data di adozione del P.R.I. con un massimo di 500 mq., modifiche e sistemazioni interne anche con variazioni dell' attività produttiva in atto.  
In particolare il Comune **stabilirà** le quote a carico di ciascuna azienda per la costruzione e la gestione delle fognature.
- c) la superficie da destinare a spazi pubblici di cui all' art.5 del D.M. 2/4/1968 al n.1444 è prevista nella misura del 10% dell' area di proprietà al netto degli spazi previsti per le sedi viarie.
- d) sono da ritenersi condizioni essenziali per gli insediamenti la disponibilità dell' acqua potabile e di quella per usi produttivi, nelle quantità confacente alle esigenze dell' insediamento.
- e) Comunque ogni variante che comporti una concessione edilizia può essere ammessa solo qualora gli impianti esistenti ~~adeguino~~ alla ~~normativa~~ ~~vigente~~ la loro dotazione di servizi pubblici di urbanizzazioni primarie, di attrezzature anti-inquinamento.
- f) **altezza massima 10,50 per edifici multipiano; Per edifici ad un solo piano h massima mt.7,50 salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili**

ART. 34 IMPIANTI ARTIGIANALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO NELLA LORO UBICAZIONE (I)

Gli impianti artigianali esistenti che si riconfermano nella loro ubicazione sono indicati sulle planimetrie del Piano **comunale** con la lettera I.

Per questi impianti, nell' ambito delle aree indicate dal Piano Regolatore, sono consentiti i seguenti interventi con concessioni singole:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;

- 2) modifiche interne, anche per cambio di destinazione, nell'ambito di quelle indicate all' art. precedente;
  - 3) ampliamenti fino ad un limite massimo di 1/2 dell' area totale della proprietà compresa nella zona industriale con la possibilità di coprire fino al 50% dell' area libera con tettoie aperte su almeno due lati. E' ammessa la fruizione di aree libere adiacenti anche se separate da vie pubbliche purchè abbiano destinazione industriale.
- Ogni intervento comporta una concessione edilizia è ammesso alle seguenti condizioni:

- 1) le industrie esistenti devono dimostrare di adeguare alla normativa vigente la loro dotazione di servizi pubblici (verde e parcheggi nella misura del 10% dell' area totale) e di urbanizzazione primaria ( strada asfaltata di conveniente sezione, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica).
- 2) gli impianti devono dimostrare di essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma delle leggi vigenti.
- 3) qualora gli ampliamenti abbiano già raggiunto il limite massimo consentito, sono ammesse unicamente integrazioni per servizi igienici, volumi tecnici o mense.
- 4) **altezza massima 10,50 per edifici multi piano; Per edifici ad un solo piano h.max. mt.7,50 salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.**

ART. 35                    AREE AGRICOLE (A)

Sono destinate all' esercizio dell' agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell' equilibrio ecologico e naturale.

In queste zone sono ammesse esclusivamente:

- a) abitazioni connesse alle attività agricole ed all'agriturismo;
- b) maneggi, stalle, porcili, edifici per allevamenti zootecnici, **concimaie;**

- c) silos, serbatoi, magazzini e locali per la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati;
- d) ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, serre;
- e) attrezzature verdi e sportive a raso (art.42 ).

In queste zone il P.R.I. si attua per concessione edilizia singola.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell' avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell' immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti e le eccezioni nei casi di cui al titolo III della legge 22/2/77 n. 75 e nei casi di morte o di invalidità del concessionario oltre che nei casi di forza maggiore come previsto dai commi VII° e VIII° dell' art. 25 della L.R. 56/77 modif. l' atto è trascritto a cura dell' Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all' obbligo della trascrizione di cui al 5° comma gli interventi previsti dalle lettere c), d), e) dell' articolo 9 della legge 28/1/1977, n.10. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole sono i seguenti:

- I) terreni a seminativo ed a prato alberato:  
mc. 0,02 per mq. (A1)
- II) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole mc. 0,01 per mq. (A2) in misura non superiore a 5 ha. per azienda escluse le aree indicate in P.R.I. come "inedificabili".
- III) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc.0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda (A3).

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

E' ammessa l' utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l' azienda anche qualora i diversi appezzamenti non siano contigui o facciano parte di zone agricole di tipo diverso.

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 1000 mc.

Gli altri indici sono:

- altezza massima e distanza dai fabbricati (vedi art.6)
- distanza dalle strade (vedi art.38)
- in caso di nuova edificazione, la distanza degli edifici di cui al punto b) dagli edifici residenziali non può essere inferiore a mt. 10 per l'abitazione del proprietario, mt.25 per le altre residenze in zona agricola e mt. 75 per le zone residenziali.
- Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui al 2° comma del presente articolo ai punti b), c), d), e).

Gli edifici di densità fondiaria si intendono riferiti alle culture 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 costituiscono variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

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

**Il rapporto di copertura dell' area direttamente asservita agli edifici comprensivi di abitazioni, strutture e attrezzature agricole, non può essere superiore al 50%.**

Per gli edifici destinati alla residenza non rurale esistenti in aree agricole alla data di adozione del P.R.G. non sono ammessi aumenti della volumetria destinata ad uso abitativo esistente. Fanno eccezione gli aumenti necessari per servizi tecnologici ed igienici e locali accessori, **e in caso di abitazioni sovraffollate ed antigiene un aumento massimo di 30 mq di superficie residenziale per ogni alloggio.**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia come descritti all' art.30 delle presenti norme.

Gli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle aziende agricole, **sono normalmente** individuati con apposito simbolo già sulle tavole del P.R.G. **in tutti i casi detti edifici** potranno essere riutilizzati, con gli interventi di cui al precedente comma, purché non siano destinati alla residenza stabile o all' industria o all' artigianato produttivo. E' ammesso un aumento massimo del 20% della volumetria **esistente** alla data di adozione del P.R.G. esclusivamente per l' installazione di

RESIDENZIALE  
ESISTENTE

EDIFICIO  
ABANDONATO

servizi tecnologici e igienici; 25 mq utili di ampliamento sono comunque sempre consentiti.

E' altresì ammessa la ricostruzione di quegli edifici in parte crollati o in rovina per i quali esistono ancora le strutture murarie perimetrali delle quali sia evidente l' imposta della copertura; tali edifici dovranno rispettare rigorosamente le caratteristiche architettoniche dell' architettura spontanea locale.

Non sono inoltre ammesse le recinzioni o manomissioni del suolo circostante anche se inteso a realizzare strade o accessi veicolari.

Le concessioni rilasciate a soggetti di cui all' art. 9 della legge 10/77 saranno esenti dal contributo di cui all' art.3 della stessa legge. Le concessioni rilasciate a soggetti diversi di quelli di cui al comma precedente saranno assoggettate al versamento del contributo commisurato alle sole opere di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.

Gli stessi soggetti dovranno impegnarsi a realizzare opere di urbanizzazione primaria definite in accordo con l' amministrazione per un importo corrispondente a quello definito per la sola urbanizzazione primaria.

ART. 36                    AREA AGRICOLA MONTANA (AM)

Nella zona indicata dal P.R.G. con la sigla AM è costituita dai terreni a bosco di proprietà comunale è consentita unicamente la ristrutturazione delle volumetrie edilizie esistenti a fini diversi dalla residenza e dall' artigianato produttivo, salvo che si tratti di rifugi alpini o attrezzature per la conduzione del bosco.

ART. 37                    AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE, RICREATIVE E TERZIARIE  
IN GENERE (T)

Queste aree sono indicate con la sigla T, e sono suddivise nelle seguenti categorie:

T1 - Istituti religiosi, colonie, case per ferie, alberghi e ristoranti, attrezzature sportive e ricreative coperte

In queste aree sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti come descritti all' articolo 30 con aumento massimo del 30% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G., ma senza aumento delle altezze preesistenti.

Ulteriori aumenti di volumetria o nuove costruzioni sono ammessi alle seguenti condizioni:

- 2) rapporto di copertura **50%** dell' area di proprietà.
- 3) indice di edific. fondiaria 0,8% mc/mq.
- 4) altezza massima 10,5 mt.

Sono ammessi cambiamenti di destinazione nell' ambito di quelli elencati all' art. 30 esclusa solo la residenza.

**Sono tuttavia ammesse l' abitazione per il proprietario e/o custode fino ad un massimo di 150 mq utili o pari all' esistente se maggiore di tale misura; in caso di morte o di invalidità del titolare dell' attività, oltre che nei casi di forza maggiore, saranno possibili cambi di destinazione finalizzati alla residenza senza che questo costituisca variante al Piano Regolatore Generale. Tali modificazioni ed adeguamenti saranno disciplinati ai sensi dell' art. 17-40 e 77 della Legge Regionale 56 del 5/12/1977 e sue modifiche ed integrazioni.**

T2 - Attività sportive ed ricreative scoperte, campeggi, villaggi turistici.

Nelle aree contrassegnate dalle sigle T2 sono ammessi impianti sportivi e ricreativi scoperti, campeggi per tende, autoveicoli e rimorchi attrezzati mobili e villaggi turistici. Per tali attrezzature dovranno essere riutilizzate le volumetrie esistenti sulle quali sono ammessi gli interventi di cui all' art. 31 oppure nuove costruzioni di altezza non superiore a mt.3,00 che non occupino oltre 1/25 dell' area totale per i campeggi e 1/10 per i villaggi turistici e i villaggi turistici esistenti e di nuovo impianto dovranno:

- 1) ~~essere situati in terreni salubri ed opportunamente sistemati, recintati e dotati di strade accesso di larghezza non inferiore di mt. **5,00.**~~
- 2) essere dotati di tutte le opere di urbanizzazione primaria (art.4);
- 3) essere dotati di servizi igienici e di parcheggi secondo i rapporti fissati dalla normativa vigente in materia (legge reg. 31/8/79 n. 54 disciplina dei complessi, ricettivi all' aperto).
- 4) Essere dotati di parcheggi pubblici nella misura minima del 10% dell' area totale.

CAPO IV° - AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

ART.38 AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Sono le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di servizi sociali di cui all' art. 21 della legge 56/77 per le aree residenziali, artigianali e agricole.

Sono suddivise in aree per l' istruzione, aree per attrezzature civili e religiose di interesse comune, aree a verde naturale e attrezzato o sportivo, aree per parcheggi.

In queste aree il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

1° Area per l' istruzione (5 mq. per ogni residente fisso)  
Sono destinate alle seguenti attrezzature:  
asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell' obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura 50%
- b) altezza massima  $h = 10,50$  ml.
- c) parcheggi 1 mq./20mc.

2° Aree per attrezzature civili di interesse comune  
(5 mq per ogni residente fisso).

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, religiose e commerciali.

Sono soggette a queste normative le attrezzature sanitarie, ricreative, assistenziali e ristorative (mense) al servizio delle aree artigianali ove è previsto uno "standard" pari al 10% dell' area territoriale al netto delle strade.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad eccezione delle attrezzature ricreative e commerciali e di quelle al servizio delle aree artigianali.

Per queste ultime è ammessa la concessione a Cooperative, Enti, privati o loro consorzi che, costruendo l' edificio a proprie spese su area pubblica è progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettando i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 35, garantendo durante questo periodo il

controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune: scaduto il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell' edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l' uso.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura 30%
- b) altezza massima  $h = 10,50$  ml ( salvo per le chiese)
- c) parcheggio =  $\frac{1}{2}$  mq/mq

**In queste aree sono altresì ammesse (ancorché non rientranti nell' art. 21 della Legge n.° 56/77) le attrezzature relative alla nettezza urbana. Per quest' ultime valgono le norme del Codice Civile.**

3° Aree a verde naturale e attrezzato: 20 mq. per ogni abitante fisso o stagionale.

Sono destinate a parcheggi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate costruzioni di chioschi per bar e giornali, nonché di servizi igienici (con le limitazioni di cui al punto 2°).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura 1%
- b) altezza massima mt.3

4° Aree a verde sportivo (comprese nello "standard" precedente)

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti inseriti nel verde, che deve occupare almeno il 50% dell' intera area.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura
  - per gli impianti coperti 50%
  - per gli impianti scoperti 25%
- b) altezza massima mt.10,50

5° Aree per parcheggi pubblici ( 2.5 mq/per ogni abitante fisso o stagionale ).

Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno di parcheggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

Il Consiglio comunale può variare la destinazione specifica delle aree per servizi pubblici con la procedura di cui all' art. 1 della Legge 8/1/79 n.1.

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati:

-a livello stradale, e si dovrà provvedere alla piantumazione di un albero di alto fusto ogni 25 mq di area a parcheggio;

-a 1-2 piani sotto il livello stradale; in tal caso l' altezza dell' intradosso non dovrà essere superiore a m. 2,50 se il parcheggio è destinato ad automobilisti e non superiore a m. 4,00 se il parcheggio è destinato ad autobus.

Comunque, la copertura dovrà essere ultimata con pavimentazione piana e destinata pure essa a parcheggio.

13 I parcheggi pubblici potranno essere realizzati anche da privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio di concessioni edilizie, in tal caso apposita convenzione dovrà regolarne la realizzazione e la gestione, ai sensi della L.24/03/1989 n.22.

La loro realizzazione potrà avvenire anche con cessione gratuita per uso pubblico del parcheggio a livello stradale, mentre le autorimesse sottostanti potranno essere di proprietà privata; il tutto realizzato come dà prescrizioni di cui al comma precedente.

Il parcheggio localizzato al Fog. 19 Mapp. 135-167-168-169 e 288-b lungo la strada che porta in Val Fisse dovrà essere realizzato solo a raso.

La realizzazione dell' intervento n.26 (tavola 21a bis), previsto con la Variante del P.R.G.I., adottata con deliberazioni consiliari n.8 del 26/03/1998 e n.28 del 27/11/1998 dovrà salvaguardare il buon regime idraulico del riale immediatamente a nord del lotto.

ART. 39 FASCE E AREE DI RISPETTO- AREE INEDIFICABILI-  
VINCOLO IDROGEOLOGICO

① A protezione dei nastri e degli incroci stradali, all' esterno dei centri edificati è prevista una fascia di rispetto di 20 metri, indicata nelle tavole di P.R.G., che garantisce la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l' inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti come prescritto dal D.M. 1/4/1968 n.1044.

② Nelle fasce di cui al 1° comma nonché nelle zone di rispetto dei cimiteri, indicate dal P.R.G., non sono ammesse nuove costruzioni né l' ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia, degli edifici esistenti, oltretutto la realizzazione di parcheggi, piste pedonali e ciclabili di parchi pubblici e privati anche con attrezzature sportive a raso e di colture arboree industriali. A titolo precario, può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati.

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, possono essere concessi aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, sempre nel rispetto dei limiti del P.R.G., per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

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

#### Aree inedificabili

Sono inedificabili a norma dell' art.13 della L.R. 56/77 tutte le aree soggette a frane, a dissesto a esondazione o ad instabilità per cause varie come risulta dalla tavola dell'indagine idrogeologica.

Sono inoltre inedificabili tutte le aree dei boschi di conifere.

Tutte le aree inedificabili sono indicate sulle tavole di P.R.G. con la simbologia delle fasce di rispetto e sono soggette alla stessa normativa.

#### **Opere di presa degli acquedotti.**

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

L' amministrazione Comunale dovrà ridefinire le fasce di rispetto delle opere di presa previa predisposizione di apposito studio idrogeologico regolarmente approvato dalla Regione Piemonte, Divisione gestione risorse idriche.

Si intendono di seguito richiamati i disposti di cui al D.Leg. 152/99 modificato ed integrato con il D.Leg. 258/00.

#### **Fasce di rispetto dei depuratori**

La fascia di rispetto dei depuratori è stabilita in mt.100 secondo i disposti del D.L. 152/99 così come modificato ed integrato dal D. Leg.258/00.

All' interno di dette fasce, gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.I., sono suscettibili solo di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione interna senza incremento di volume. Sono comunque ammesse le realizzazioni di parcheggi pubblici o privati e zone a verde attrezzato.

### Zone soggette a vincolo idrogeologico

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, (perimetrate con asterischi sulle tavole di piano) non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l' equilibrio idrogeologico.

Ogni intervento, **quali strade interpoderali; piste taglia fuoco e quelli di cui all' art.7 del R.D. del 30/12/1923 al n.3267, da realizzarsi nelle porzioni di territorio di cui al presente articolo** è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G., al rilascio di autorizzazione da parte del presidente della Giunta Regionale. **Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.I. entro le fasce di rispetto, sono suscettibili solo di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione interna senza incremento di volume con la sola eccezione per i fabbricati rurali, ad uso residenziale per i quali è ammesso un incremento di volume "una tantum" non superiore al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell' infrastruttura viaria da salvaguardare.**

### ART.40 ACCESSI ALLE STRADE PROVINCIALI

Non sono autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali nei tratti esterni al perimetro degli abitati.

Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, organicamente inserite nella rete viabilistica e comunque **previa autorizzazione dell' ente di competenza (PROVINCIA).**

### ART.41 SPONDE DEI TORRENTI

#### FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D' ACQUA

Per quanto riguarda la definizione delle fasce di rispetto dei corsi d' acqua (L.R. n°56/77, art.29 e s.m.i.) **in accoglimento delle prescrizioni contenute nel parere della Direzione dei Servizi Tecnici di Prevenzione (nota dell' 01/09/1998), paragrafo 3, punto b,** si è ritenuto opportuno fissare le seguenti dimensioni:

- **metri 30**, misurati dalla linea di sponda dell' alveo attivo per il T.Pellino e il Riale;
- **metri 20**, misurati dalla linea di sponda dell' alveo attivo per tutti gli altri corsi d' acqua minori (T.Fissè, R.Val Porchera, R.Scolmatore, R.di Bolco e tutti i Rii senza nome);
- **metri 10**, misurati dalla linea di sponda dell' alveo attivo per la Roggia di derivazione dal Rio Val Porchera, alimentante il lavatoio di Pianezza.

Tale roggia è caratterizzata da una prima tratta (sino al Lavatoio) con alveo adeguatamente inciso, a cielo aperto, quindi, da una seconda tratta, attraversante l' abitato di Pianezza, tombinata sotto la pavimentazione di una stradina interna, per poi uscire a cielo aperto a valle dell' abitato.

Trattandosi di una Roggia di derivazione, priva di un vero e proprio bacino imbrifero, si ritiene sufficientemente cautelativo assegnare una fascia di rispetto pari a 10 metri, sia alla tratta a monte che a quella a valle dell' abitato; invece per la breve tratta tombinata si prescrive una fascia di rispetto di ampiezza pari a 5 metri, misurati dall' asse della Roggia in cui è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto a servizio dei fabbricati esistenti ( tettoie, autorimesse, ripostigli, ecc.).

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

## **NORME DI CARATTERE GENERALE**

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

Per tutti i corsi d' acqua, principali o del reticolato minore, stagionali o perenni, siano essi di proprietà pubblica o privata, devono essere applicate le seguenti disposizioni:

- Nelle fasce di rispetto prescritte nel precedente art.7.2 "Fasce di rispetto dei corsi d' acqua", le utilizzazioni consentite sono esclusivamente quelle previste dal 3° comma dell' art.27 – L.R. 56/77 e s.m.i. ;

Si intendono richiamate le prescrizioni del R.D. 25/07/1904, n.503.

ART.42

### IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI

Nelle zone residenziali ed in quelle agricole è ammessa la costruzione di impianti sportivi privati a raso purché l'ingombro delle costruzioni ad esse afferenti (spogliatoi

ecc.) non sia superiore ad 1/20 dell' area totale, con un' altezza massima di mt. 2,60.

ART.43 FONTI ALTERNATIVE DI ENERGIA

Gli impianti per la produzione di energia idroelettrica, solare ed eolica sono ammessi in tutte le zone residenziali, artigianali ed agricole, escluse le zone R e le zone VP purché autorizzati a norma di legge.

Il loro ingombro non è compreso nel computo dei volumi o della superficie coperta.

Per gli impianti ad energia solare sono ammesse inoltre le facilitazioni previste dalla legge Regionale n.14/11/1979 n.65 per gli oneri di urbanizzazione.

TITOLO V° - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART.44 DEROGHE ALLE NORME DI P.R.G.

Le concessioni in deroga possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell' art. 16 della legge 6/8/1967 n.765 e con l' osservanza dell' art.3 della legge 21/12/1955 n.1357. Le deroghe possono riguardare sia la volumetria che le altezze, le destinazioni di uso e le distanze delle strade.

**L' autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta del Presidente della Giunta Regionale.**

ART.45 IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO (SERVIZI ELETTRICI, TELEFONICI, ACQUEDOTTO E GAS)

L'ubicazione nel territorio comunale dei fabbricati relativi agli impianti in titolo (cabine, centrali, stazioni, sottostazioni, serbatoi e simili, con l' esclusione dei centri di lavoro per le società erogatrici) prescinde dalle destinazioni d' uso delle aree urbanistiche, dagli indici e dai rapporti di edificabilità.

Debbono in ogni caso essere rispettate le distanze dai confini di proprietà.

ART.46 NORME PER GLI EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE

Gli edifici in corso di costruzione, purché muniti di concessione o licenza edilizia regolare, possono essere completati nel termine massimo di cui all' art.12.

Le varianti in corso d' opera che non comportino aumenti di volumetria o di superficie coperta sono concesse con riferimento alla normativa in vigore alla data della concessione originaria.

ART.47 IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DELLA ZONA

Per le aree su cui insistono edifici ed attività produttive esistenti, alla data di adozione del P.R.G. all' interno delle zone "R,A" ed "E", e fino a quando perdurerà la produzione attualmente in atto e la stessa società o impresa sono ammesse sistemazioni e modifiche interne ma è tassativamente esclusa la concessione di ampliamenti salvo per volumi tecnici o locali per servizi igienici.

In caso di vendita o cessione o cambiamento di attività, le aree sulle quali sorgono edifici o si esercitano attività in contrasto con la destinazione di zona, si intendono soggette ad obbligo di piano urbanistico esecutivo di iniziativa o privata nell' ambito di una loro utilizzazione conforme al P.R.G..

In questo caso sono ammessi i cambiamenti di destinazione e le relative modifiche, semprechè gli impianti produttivi siano trasferiti nell' ambito del territorio comunale.

Gli interventi di cui al 1° comma sono ammessi a condizione che i proprietari o gli aventi titolo si impegnino a:

- garantire adeguato rifornimento idrico ad uso industriale;
- effettuare obbligatoriamente gli allacciamenti alla rete della fognatura.

Gli edifici per attività agricole esistenti in aree con diversa destinazione, possono essere sistemati internamente ed

ampliati in misura diversa non superiore al 30% della superficie complessiva coperta e comunque non superiore ai 1.000 mq. purchè la relativa concessione venga richiesta entro un periodo di 5 anni dall' entrata in vigore del P.R.G..

Oltre a tale periodo si applicano le norme di cui ai commi precedenti.

ART.48

ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico edilizia in precedenza esistente che risulti in contrasto con il P.R.G. espresso negli elaborati grafici e nelle Norme di Attuazione, è sostituita con quanto previsto nel P.R.G. stesso.

Per quanto non previsto nelle presenti norme di attuazione si fa riferimento alle leggi vigenti ed in particolare alla legge regionale n.56 del 5/12/1977 ed alla legge n.10 del 28/01/1977 e n.457 del 5/08/1978 e loro successive integrazioni e modificazioni.

ART.49

Si provvede ad integrare con nuovo articolo del seguente tenore:

"La Relazione Geologica, la Relazione Geologico-Tecnica e le relative rappresentazioni cartografiche sono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione".

ART.50

Aree con limiti di intervento in assenza di Piano di Riassetto. Sono zone edificate caratterizzate da pericolosità geomorfologica ( classe di idoneità III b<sub>1</sub> della Relazione Geologica). In tali aree in mancanza di opere di attenuazione della pericolosità geologica o senza la preventiva realizzazione di piani di riassetto territoriale, sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzioni e ristrutturazioni dei fabbricati esistenti che non aumentino il carico antropico (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia).
- Opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall' articolo 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti il regime idraulico, le derivazioni d' acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli

impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l' erogazione di pubblici servizi).

- Opere di sistemazione idrogeologica e di regimentazione delle acque.
- Interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione dei fenomeni di dissesto.
- Attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 69/78.

Strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste taglia fuoco.

La realizzazione di interventi di trasformazione dell' edificato esistente (ampliamento-sopraelevazione) e di lotti di completamento è vincolata all' attuazione di piani di riassetto territoriale la cui incidenza e le cui proporzioni possono esulare dalle potenzialità e competenze del singolo intervento; per tanto, l' esecuzione delle necessarie opere di salvaguardia delle aree edificate soggette a rischio, potrà essere di iniziativa pubblica o anche privata, eventualmente anche attraverso la costituzione di consorzi tra soggetti.

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

Qualunque intervento da realizzare in ambito di questa zona dovrà essere progettato nella scrupolosa osservanza di quanto stabilito dal D.M. 11/03/1989 e prevedere tutti gli accorgimenti tecnico operativi atti a minimizzare la vulnerabilità ed il rischio.

## **APPENDICE**

- **CLASSIFICAZIONE E DEFINIZIONI DEI TIPI DI INTERVENTI EDILIZI CUI ALL' ART.13 DELLA L.R. 56/1977 (circolare presidente G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984)**

## CIRCOLARI

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

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

Ai Comuni

Ai Consorzi di Comuni  
per la pianificazione del territorio

Alle Comunità Montane

Ai Comitati Comprensoriali

- Finalità della circolare

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

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

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

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

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

- Contenuti e metodologie adottate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

edilizio esistente tenendo conto della varietà degli edifici.

– *Istruzioni ai Comuni per l'applicazione della circolare*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

secondo criteri diversi, adeguati alle specifiche situazioni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si è ritenuto infatti che tali attività, in particolare quelle

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

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

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

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

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

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

## 1. INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI RELATIVI A EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI

### 1.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

« Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio » (L.R. n. 56/1977, art. 13).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli *edifici*. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e *parziale sostituzione*

delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i *caratteri originari* (1) né aggiungere nuovi elementi.

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

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione (2).

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

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

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

#### Nota procedurale

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione né autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 e della legge n. 1497/1939.

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

#### Tipo di intervento: MANUTENZIONE ORDINARIA

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

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

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

#### Opere ammesse:

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari (3); tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

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

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

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

(2) Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente

di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

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

## 2. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

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

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

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

Fanno eccezione gli interventi per opere costituenti pertinenze di edifici esistenti, per i quali, quando non siano relativi ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939, è sufficiente il rilascio dell'*autorizzazione*, ovvero la formazione del silenzio-accoglimento sull'istanza, ai sensi dell'art. 7 del D.L. n. 9/1982, convertito in legge n. 94/1982.

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

### 2.1 NUOVA COSTRUZIONE

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

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

### 2.2 AMPLIAMENTO

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

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

### 2.3 SOPRAELEVAZIONE

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

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

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

## 3. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

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

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

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

## 1.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

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

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari (5).

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia (6).

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

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

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, agricola - e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straor-

dinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'articolo 24 della L.R. n. 56/1977 (7).

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

## Nota procedurale

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione, gratuita, da parte del Sindaco, ovvero è sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio-accoglimento sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 (cfr. legge n. 457/1978, art. 48; L.R. n. 56/1977, art. 56; legge n. 10/1977, art. 9, lett. c).

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

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

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

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

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

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

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

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

## Tipo di intervento: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

- A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).
- B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).
- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.
- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.
- E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.
- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trat-*

## Opere ammesse:

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

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

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture (8).

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

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

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

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

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso (11) (12).

(8) Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, secondo quanto prescritto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi (in particolare cfr. art. 24, 7° c., della L.R. n. 56/77).

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

(10) Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonché sulle finiture delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazione dei caratteri originari, sono compresi nella manutenzione ordinaria.

L'alterazione dei caratteri originari delle finiture delle parti comuni è ammessa nella manutenzione straordinaria, purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.

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

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

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

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale. (11) (12) (13).

### 1.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

« Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio » (L.R. n. 56/1977, art. 13).

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

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24, 4° c., lett. a), della L.R. n. 56/1977 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

È necessario disporre quindi di strumenti normativi il più possibile articolati, adeguati gli uni al *rigoroso restauro statico ed architettonico* di edifici di pregio, gli altri al *recupero funzionale* di organismi edilizi aventi o meno interesse storico-artistico o ambientale.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

- il *risanamento conservativo*, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

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

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

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla con-

servazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (la stessa assunta dall'art. 24, relativo alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali).

Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico: in tal caso è necessario che gli strumenti urbanistici, oltre a prevedere in modo puntuale questi interventi, ne precisino le modalità di attuazione (14).

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

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

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

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

Infine, si osserva che mediante interventi di risanamento conservativo possono essere apportate agli edifici modifiche

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

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima

è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

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

tali da richiedere opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche, ecc.) - soprattutto nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso - nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze fra pareti di edifici antistanti. Pertanto, è necessario che, analogamente a quanto previsto per le nuove edificazioni, gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscano specifiche norme e adeguati parametri edilizi.

#### Nota procedurale

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

Gli interventi di restauro di *manufatti* devono comunque essere assoggettati ad autorizzazione, in quanto assimilabili, per l'entità delle opere ammesse, ad interventi di manutenzione straordinaria. È peraltro opportuno che l'obbligo della autorizzazione per tali interventi sia richiamato espres-

samente negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi.

Infine, va precisato che per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/77 o definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale, trova applicazione l'art. 49 ultimo comma della stessa legge.

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

Si noti, inoltre, che il silenzio-accoglimento sull'istanza di autorizzazione è escluso quando si tratti di immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9, mentre può ritenersi ammissibile per gli immobili definiti di interesse storico-artistico dal Piano Regolatore, ma non inseriti nei suddetti elenchi. In quest'ultimo caso sarà però onere del richiedente l'autorizzazione, che intenda avvalersi del termine per il silenzio-accoglimento, provvedere a richiedere il parere della Commissione Comprensoriale, da presentare a corredo dell'istanza di autorizzazione (art. 7, ultimo comma e art. 8, 3° e 4° comma, D.L. n. 9/1982, convertito in legge n. 94/1982).

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.

#### Tipologia di intervento: RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

#### Opere ammesse:

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo (15).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio (15). Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

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

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

## D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

## F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

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

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi (15). Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo (15).

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso (16). Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (16) (17).

## Tipo di intervento: RESTAURO CONSERVATIVO

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

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

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

## 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 (18).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

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

(17) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di

installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo — quali macchinari e apparecchiature — in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

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

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

#### C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

#### D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

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

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

### 1.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

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

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

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

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

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

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

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi (18). Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

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'impovertimento dell'apparato decorativo (18).

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni (19).

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

Nella definizione di ristrutturazione edilizia data dalla legge, le variazioni di superficie utile e di volume - parametri spesso utilizzati negli strumenti urbanistici per normare gli interventi edilizi - non sono esplicitamente considerate. Tuttavia le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento sono tali da ritenere ammissibili anche *variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume* degli edifici.

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

(19) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, soprattutto in relazione ai caratteri tipologici, architettonici e costruttivi dell'edificio. In particolare, deve essere

esclusa l'alterazione dei prospetti e devono essere dettate norme da osservare per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge, ecc.).

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

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

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

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

La ristrutturazione di tipo A sarà quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il *mantenimento dell'impianto originario* dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori « carichi urbanistici ». Viceversa la ristrutturazione di tipo B sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire *l'incremento delle superfici utili* ovvero il *riutilizzo di volumi esistenti* destinati ad usi diversi (20).

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

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

#### Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

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

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

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

Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall'art. 24, 4° c., lett. a), legge regionale n. 56/1977.

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

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

#### Nota procedurale

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

In applicazione dell'art. 8 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94, sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-accoglimento, nei casi e con le modalità previsti dall'articolo citato.

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

#### Opere ammesse:

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

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

(20) Il problema del recupero di fabbricati esistenti, con mutamento della destinazione d'uso, si pone assai spesso per le *tipologie rurali*. Si ritiene che in questi casi gli strumenti urbanistici - a seguito di un'accurata valutazione delle tipologie edilizie ricorrenti nei diversi ambiti, delle potenzialità insediative delle aree, nonché dei caratteri ambientali del contesto - possano stabilire che per i fabbricati rurali per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B è ammesso il recupero di *spazi coperti* a carattere permanente, quali sienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti urba-

nistici e i regolamenti edilizi devono individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali trasformazioni e dettare specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione (cfr. « Elenco analitico » relativo alla ristrutturazione edilizia di tipo B, nota 28).

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

- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.
- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.
- E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.
- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

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

- A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).
- B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

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

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

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

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

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio (23).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (23) (24).

Opere ammesse:

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

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

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

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

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

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

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

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

(25) Con riferimento a particolari tipologie edilizie locali, si ritiene che gli strumenti urbanistici — a seguito di un'accurata valutazione delle potenzialità insediative dei diversi ambiti e dei loro caratteri ambientali — possano stabilire che per i fabbricati per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B, oltre alle opere indicate nell'elenco, sono ammesse modeste modificazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture. In tal caso gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

### 1.5 DEMOLIZIONE

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

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

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

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati (27).

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

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

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

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio (27) (29)

carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad *autorizzazione*, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1089/1939 e 1497/1939.

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

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

trasformazioni e dettare specifiche norme e adeguati parametri edilizi. In particolare gli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi definiscono puntualmente il limite massimo dell'innalzamento delle quote di imposta delle coperture — che comunque non dovrà essere superiore a m. 1 — in relazione alle tipologie ricorrenti nei diversi ambiti.

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

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

(28) Con riferimento alle tipologie rurali, si ritiene che gli strumenti urbanistici — a seguito di un'accurata valutazione delle tipologie edilizie ricorrenti nei diversi ambiti, delle poten-

zialità insediative delle aree, nonché dei caratteri ambientali del contesto — possano stabilire che per i fabbricati rurali per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B, oltre alle opere indicate nell'elenco, è ammesso il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quali sienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti e i regolamenti edilizi devono definire tali spazi e individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali trasformazioni, dettando specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione.

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

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

a. *Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti.*

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

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

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

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

In assenza del primo o del secondo programma pluriennale di attuazione, approvato ai sensi dell'art. 83 della L.R. n. 56/77, dovendosi applicare le limitazioni all'attività costruttiva di cui all'art. 85, 1° comma, della stessa legge, si richiama quanto precisato al precedente punto a., per i Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti. Si richiama, altresì, quanto disposto dal 2° comma del citato art. 85.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## COMUNICATI

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

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

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

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

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

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

Si comunica che questa Sezione, in seduta del 26 aprile 1984, atti n. 7 in ottemperanza all'art. 10 della legge regionale 12 agosto 1976, n. 42, ha stabilito il calendario delle proprie adunanze da effettuarsi nel mese di maggio 1984, durante l'orario d'ufficio e con inizio alle ore 8,30.

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

## CIRCOLARI

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

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

- Ai Comuni
- Ai Consorzi di Comuni  
per la pianificazione del territorio
- Alle Comunità Montane
- Ai Comitati Comprensoriali

– *Finalità della circolare*

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

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

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

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

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

– *Contenuti e metodologie adottate*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

edilizio esistente tenendo conto della varietà degli edifici.

– *Istruzioni ai Comuni per l'applicazione della circolare*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si è ritenuto infatti che tali attività, in particolare que

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

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

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

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

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

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

## 1. INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI RELATIVI A EDIFICI E MANUFATTI ESISTENTI

### 1.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

« Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio » (L.R. n. 56/1977, art. 13).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli *edifici*. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e *parziale sostituzione*

delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i *caratteri originari* (1) né aggiungere nuovi elementi.

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

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali, colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione (2).

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

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

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

#### Nota procedurale

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione né autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 e della legge n. 1497/1939.

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

### Tipo di intervento: MANUTENZIONE ORDINARIA

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

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

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

#### Opere ammesse:

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari (3); tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

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

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

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

(2) Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente

di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

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

## 2. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

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

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

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

Fanno eccezione gli interventi per opere costituenti pertinenze di edifici esistenti, per i quali, quando non siano relativi ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939, è sufficiente il rilascio dell'*autorizzazione*, ovvero la formazione del silenzio-accoglimento sull'istanza, ai sensi dell'art. 7 del D.L. n. 9/1982, convertito in legge n. 94/1982.

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

### 2.1 NUOVA COSTRUZIONE

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

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

### 2.2 AMPLIAMENTO

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

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

### 2.3 SOPRAELEVAZIONE

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

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

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

## 3. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

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

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

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

## 1.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

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

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari (5).

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia (6).

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

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

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, agricola - e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straor-

dinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'articolo 24 della L.R. n. 56/1977 (7).

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

## Nota procedurale

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione, gratuita da parte del Sindaco, ovvero è sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio-accoglimento sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 (cfr. legge n. 457/1978, art. 48; L.R. n. 56/1977, art. 56; legge n. 10/1977, art. 9, lett. c).

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

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

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

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

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

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

(6) Cfr. la definizione di manutenzione ordinaria, a pag. 253.

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

## Tipo di intervento: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

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

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

(8) Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, secondo quanto prescritto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi (in particolare cfr. art. 24, 7° c., della L.R. n. 56/77).

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

(10) Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonché sulle finiture delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazione dei caratteri originari, sono compresi nella manutenzione ordinaria.

*Opere ammesse:*

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

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

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture (8).

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

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

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

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

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso (11) (12).

L'alterazione dei caratteri originari delle finiture delle parti comuni è ammessa nella manutenzione straordinaria, purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.

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

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

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

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igiene, sicurezza e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale. (11) (12) (13).

### 1.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

« Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio » (L.R. n. 56/1977, art. 13).

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

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24, 4° c., lett. a), della L.R. n. 56/1977 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

È necessario disporre quindi di strumenti normativi il più possibile articolati, adeguati gli uni al *rigoroso restauro statico ed architettonico* di edifici di pregio, gli altri al *recupero funzionale* di organismi edilizi aventi o meno interesse storico-artistico o ambientale.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

- il *risanamento conservativo*, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

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

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

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla con-

servazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e delle perfezioni che ne snaturano il significato artistico e della testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (la stessa assunta dall'art. 24, relativo alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali).

Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico: in tal caso è necessario che gli strumenti urbanistici, oltre a prevedere in modo puntuale questi interventi, ne precisino le modalità di attuazione (14).

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

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

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

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

Infine, si osserva che mediante interventi di risanamento conservativo possono essere apportate agli edifici modifiche

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

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima

è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

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

tali da richiedere opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche, ecc.) - soprattutto nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso - nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze fra pareti di edifici antistanti. Pertanto, è necessario che, analogamente a quanto previsto per le nuove edificazioni, gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscano specifiche norme e adeguati parametri edilizi.

#### Nota procedurale

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

Gli interventi di restauro di *manufatti* devono comunque essere assoggettati ad autorizzazione, in quanto assimilabili, per l'entità delle opere ammesse, ad interventi di manutenzione straordinaria. È peraltro opportuno che l'obbligo della autorizzazione per tali interventi sia richiamato espres-

samente negli strumenti urbanistici e nei regolamenti.

Infine, va precisato che per gli interventi di risanamento conservativo, riguardanti immobili negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/1977 di interesse storico-artistico nelle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, trova applicazione l'art. 49 della stessa legge.

Questa disposizione che, al fine di assicurare la tutela dei suddetti beni, subordina il rilascio della concessione vincolante della Commissione Comprensoriale di tutela dei beni ambientali e culturali, deve in ogni caso anche al rilascio dell'autorizzazione, prevista per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, derivati in luogo della concessione.

Si noti, inoltre, che il silenzio-accoglimento della autorizzazione è escluso quando si tratti di interventi di restauro e di risanamento conservativo presi negli elenchi di cui all'art. 9, mentre ammissibile per gli immobili definiti di interesse storico-artistico dal Piano Regolatore, ma non inseriti negli elenchi. In quest'ultimo caso sarà però onere del richiedente l'autorizzazione, che intenda avvalersi del silenzio-accoglimento, provvedere a richiedere la Commissione Comprensoriale, da presentarsi all'istanza di autorizzazione (art. 7, ultimo comma, 3° e 4° comma, D.L. n. 9/1982, convertito in legge n. 94/1982).

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente la nuova destinazione in atto che quella prevista e l'intervento nel suo insieme è soggetta

### Tipo di intervento: RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

#### Opere ammesse:

Ripristino, sostituzione e integrazione degli elementi costitutivi con l'impiego di materiali e tecniche congrue con quelle originali, rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con la salvaguardia di elementi di pregio. Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa di degrado, sono ammesse la sostituzione degli stessi, limitatamente alle parti di pregio. È ammesso il rifacimento di parti limitate perimetrali portanti qualora siano degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale e non siano impiegati materiali e tecniche incongrue con quelle originali dell'edificio, senza alterazione della tipologia dell'edificio guardando gli elementi di pregio (15). Per necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali impiegati materiali e tecniche compatibili con quelle originali dell'edificio. È esclusa, comunque, la realizzazione di tamponamenti, qualora comporti aumento di volume dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle necessarie per la installazione degli impianti tecnologici di cui sono ammesse alterazioni delle pendenze delle scale, delle murature e delle quote di imposta e di copertura.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, con l'impiego di materiali e tecniche congrue con quelle originali. Parziali modifiche sono consentite per esigenze di carattere originario. È ammesso il rifacimento

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

## D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

## F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

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

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi (15). Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo (15).

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso (16). Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (16) (17).

## Tipo di intervento: RESTAURO CONSERVATIVO

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

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

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

## 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 (18).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

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

(17) Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di

installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo — quali macchinari e apparecchiature — in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

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

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

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

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

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

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

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: soffitti, pavimenti, affreschi (18). Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione o la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originali (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo (18).

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni (19).

#### 1.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

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

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

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

Nella definizione di ristrutturazione edilizia data dalla legge, le variazioni di superficie utile e di volume - pur se i metri spesso utilizzati negli strumenti urbanistici per misurare gli interventi edilizi - non sono esplicitamente contemplate. Tuttavia le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento sono da ritenere ammissibili anche variazioni delle superfici modesti incrementi di volume degli edifici.

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

(19) Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliranno specifiche prescrizioni da osservare nell'installazione di tali impianti, soprattutto in relazione ai caratteri tipologici, architettonici e costruttivi dell'edificio. In particolare, deve essere

esclusa l'alterazione dei prospetti e devono essere dettate norme da osservare per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge, ecc.).

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

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

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

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

La ristrutturazione di tipo A sarà quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il *mantenimento dell'impianto originario* dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori « carichi urbanistici ». Viceversa la ristrutturazione di tipo B sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire *l'incremento delle superfici utili* ovvero il *riutilizzo di volumi esistenti* destinati ad usi diversi (20).

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

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

#### Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

- A. FINITURE ESTERNE** (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).
- B. ELEMENTI STRUTTURALI** (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

#### Opere ammesse:

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

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

(20) Il problema del recupero di fabbricati esistenti, con mutamento della destinazione d'uso, si pone assai spesso per le *tipologie rurali*. Si ritiene che in questi casi gli strumenti urbanistici - a seguito di un'accurata valutazione delle tipologie edilizie ricorrenti nei diversi ambiti, delle potenzialità insediative delle aree, nonché dei caratteri ambientali del contesto - possano stabilire che per i fabbricati rurali per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B è ammesso il recupero di *spazi coperti* a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti urba-

nistici e i regolamenti edilizi devono individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali trasformazioni e dettare specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione (cfr. « Elenco analitico » relativo alla ristrutturazione edilizia di tipo B, nota 28).

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

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

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

Conservazione e valorizzazione dei prospetti messi il rifacimento di tamponamenti esterni e zioni delle aperture nel rispetto dei caratteri cor prospetti (22).

Sono ammesse, per mutate esigenze funzior modificazioni dell'assetto planimetrico, nonch zione e la suddivisione di unità immobiliari.

Rifacimento e nuova formazione delle finitu servazione e valorizzazione di elementi di pre.

Realizzazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari.

Installazione degli impianti tecnologici e d reti. I volumi tecnici relativi devono essere real ribilmente all'interno dell'edificio; qualora si realizzarli all'esterno non devono comunque aumento della superficie utile di calpestio (23)

Per quanto concerne gli edifici a destinazione (industriale, artigianale, agricola) e commerciale l'installazione di impianti tecnologici, nonché zione degli impianti e delle opere necessari al r normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sul la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, comportino aumento delle superfici utili di cal lumi tecnici relativi possono essere realizzati all l'edificio, purché non configurino un incremen perficie utile destinata all'attività produttiva o le (23) (24).

#### Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

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

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

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

#### Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione delle finitu servazione e valorizzazione di elementi di pre.

Consolidamento, sostituzione ed integrazion menti strutturali con tecniche appropriate. È rifacimento di parti limitate dei muri perimet purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote deg menti e delle scale (25). È consentita la real

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

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

osservare per l'esecuzione di interventi nei collegan tali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (s portici, logge, ecc.).

(24) Non sono considerati gli interventi di sost installazione di impianti strettamente connessi al duttivo — quali macchinari e apparecchiature — ir non sono sottoposti alle forme di controllo urbanis zio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti c realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, è comunque subordinata al rilascio dei relativi prov assenso richiesti per il tipo di intervento configu

(25) Con riferimento a particolari tipologie edil ritiene che gli strumenti urbanistici — a seguito d valutazione delle potenzialità insediative dei diversi loro caratteri ambientali — possano stabilire che pe per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di alle opere indicate nell'elenco, sono ammesse modi zioni delle quote di imposta e di colmo delle cop caso gli strumenti urbanistici e i regolamenti e individuare, con puntuali prescrizioni normative e fabbricati o ambiti per i quali si intendono ar

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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

### 1.5 DEMOLIZIONE

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

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

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

Viceversa gli interventi di *sola demolizione* che abbiano

trasformazioni e dettare specifiche norme e adeguati parametri edilizi. In particolare gli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi definiscono puntualmente il limite massimo dell'innalzamento delle quote di imposta delle coperture — che comunque non dovrà essere superiore a m. 1 — in relazione alle tipologie ricorrenti nei diversi ambiti.

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

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

(28) Con riferimento alle tipologie rurali, si ritiene che gli strumenti urbanistici — a seguito di un'accurata valutazione delle tipologie edilizie ricorrenti nei diversi ambiti, delle poten-

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

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'interno dei fabbricati (27).

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

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

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

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio (27) (29).

carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad *autorizzazione*, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1089/1939 e 1497/1939.

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

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

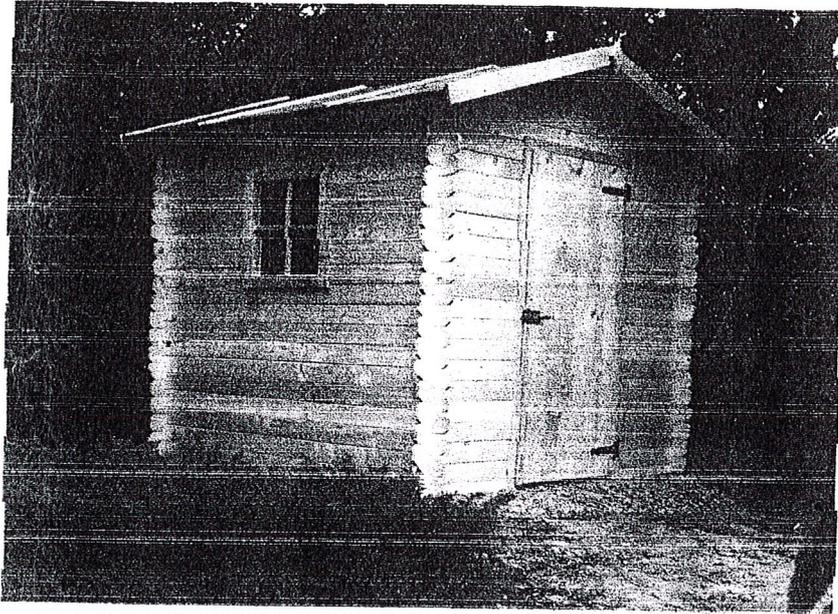
Qualità insediative delle aree, nonché dei caratteri ambientali del contesto — possano stabilire che per i fabbricati rurali per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B, oltre all'opera indicata nell'elenco, è ammesso il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti e i regolamenti edilizi devono definire tali spazi e individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali trasformazioni, dettando specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione.

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

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

→ Emmegeta  
→ Conforama

le 1102105) CASETTA  
A Vagiate de Jardin  
→ 690€



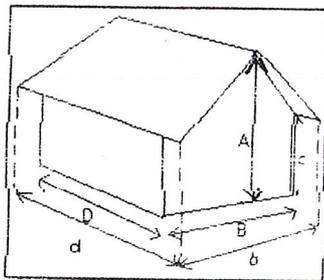
MODELLO	<b>ROMA</b>
REF FORNITORE	A19303
EAN	8028803850341
TIPO	Perline (AD INCASTRO)
SPESSORE	19 mm
LEGNO	Pino grezzo

#### CARATTERISTICHE

Dimens al suolo	(esterno) : 2,20 x 2,20m	(interno) : 1,982 x 1,982m
Colore	Pino naturale	
Descrizione	Porta piena 0,79x1,69 con chiavistello, finestra laterale 0,64x0,64m (plexiglass della finestra non compreso) Tetto 2,40x2,40m perline spessore 19mm, tegola catrame.	
Opzione	Pavimento 19 mm	

Superficie al suolo (esterno) : 4.84 m<sup>2</sup>

Superficie al suolo (interno) : 3,93 m<sup>2</sup>



A : 2,17m  
B : 2,20m  
D : 2,20m  
c : 1,92m  
d : 2,40m  
b : 2,40m

#### CONDIZIONAMENTO

Collo	1	Condizionamento bancale	1 pezzo
Dimens. Collo:	2,40 x 1,2 x 0,43m	Peso netto	275 Kgs

a. *Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti.*

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

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

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

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

In assenza del primo o del secondo programma pluriennale di attuazione, approvato ai sensi dell'art. 83 della L.R. n. 56/77, dovendosi applicare le limitazioni all'attività costruttiva di cui all'art. 85, 1° comma, della stessa legge, si richiama quanto precisato al precedente punto a., per i Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti. Si richiama, altresì, quanto disposto dal 2° comma del citato art. 85.

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

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

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

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

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

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

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

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

continuano ad applicarsi. Ciò in quanto e definite con riferimento alle caratteristiche edilizio locale e alle relative modalità di intervento decise dal Comune. Pertanto in questi casi evitare che risultino in qualche misura alterati degli strumenti urbanistici, i contenuti del applicano facendo salve le suddette specificazioni.

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

Si intende che anche prima dell'adozione del regolamento edilizio, i Comuni, qualora lo ritenga opportuno potranno adottare una variante al P.R.G. vigente o modificare le definizioni normative, a contenuto della circolare, e per individuare i tipi, con precise indicazioni cartografiche, i tipi

## COMUNICATI

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

Si comunica che questo Comitato nella seduta del 12 aprile 1984, con decisione n. 15333, in ottemperanza quanto disposto dall'art. 10 della legge regionale 18 agosto 1976, ha stabilito il calendario delle sedute da effettuarsi nel mese di maggio 1984.

Si precisano di seguito i giorni fissati per le sedute del Collegio nel suddetto mese:  
mercoledì 2, giovedì 3, lunedì 7, martedì 10, giovedì 12, lunedì 14, martedì 15, mercoledì 17, lunedì 21, martedì 22, mercoledì 23, lunedì 29, mercoledì 30, giovedì 31.

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

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

Si comunica che questa Sezione, in seduta del 12 aprile 1984, atti n. 7 in ottemperanza all'art. 10 della legge regionale 12 agosto 1976, n. 42, ha stabilito il calendario delle adunanze da effettuarsi nel mese di maggio durante l'orario d'ufficio e con inizio alle 11,30.

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