

COMUNE DI POLONGHERA
PROVINCIA DI CUNEO
17 SET. 1996
Prof. N. 2405
Cat. X Classe 10 Fasc. 3

STUDIO

ARCHITETTI

ASSOCIATI

CORNAGLIA Arch. Enrico
SELLINI Arch. Davide

c.so Piemonte 5
12037 SALUZZO

tel. 0175/41558 - 46834
c.f.: 00797970043

ORDINE
DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA
DI CUNEO
- 118 -
DOTT. ARCHITETTO
ENRICO CORNAGLIA



COMUNE DI POLONGHERA
PROVINCIA DI CUNEO
- 9 OTT. 1997
Prof. N. 3459
Cat. X Classe 10 Fasc. 3

COMMITTENTE:

COMUNE DI
POLONGHERA

Approvato con deliberazione
del C.E. n° 36 del 20/9/96

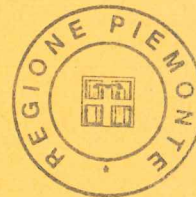
L'ASSESSORE DELEGATO
Cassio Piero



IL SEGRETARIO COMUNALE

aggiorn. cart. giugno 1994

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
- 6 NOV. 1996
Prot. Gen. n. 10557



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI POLONGHERA

REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA
COPIA DEL DOCUMENTO
FIRMATO DALL'ASSESSORE

in data 18 SET. 1997

PIANO

Approvato con D.G.R. N. 63-21792

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Arch. Ing. Urb. Federico Esposito

REGOLATORE

GENERALE

COMUNALE

VARIANTE '94

CONTRO DE AVVENIRE



(Modificata a seguito delle osservazioni formulate dalla
Regione Piemonte in data 19.6.1996.)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI POLONGHERA

P.R.G.C.

Piano Regolatore Generale Comunale

Variante '94

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE





INDICE

Parte I° - NORME GENERALI

Art. 1 - Estensione ed efficacia del Piano Regolatore General	pag. 5
Art. 2 - Elaborati del P.R.G.C.	pag. 5
Art. 3 - Validità delle disposizioni contenute nel P.R.G.C.	pag. 5
Art. 4 - Definizioni	pag. 6
Art. 5 - Strumenti normativi del P.R.G.C.	pag. 9
Art. 6 - Prescrizioni Generali di Intervento	pag. 10
Art. 7 - Prescrizioni di Destinazione d'Uso	pag. 10
Art. 8 - Prescrizioni di Tipologia di Intervento	pag. 15
Art. 9 - Prescrizioni di Consistenza Edilizia	pag. 31
Art. 10 - Prescrizioni di Assetto Tipologico	pag. 34
Art. 11 - Condizioni di Intervento	pag. 35
Art. 12 - Condizioni di Carattere Tecnico Gestionale	pag. 35
Art. 13 - Condizioni di Carattere Socio Funzionale	pag. 36
Art. 14 - Vincoli Ambientali	pag. 37
Art. 15 - Individuazione del ciglio stradale e distanze minime degli edifici dal confine	pag. 39
Art. 16 - Sistemazione delle aree di arretramento	pag. 41
Art. 16bis - P.T.O. e Piano d'Area del Fiume Po	pag. 42
Art. 17 - Gerarchia Funzionale della Disciplina Normativa	pag. 43

Parte II° - AREE DI P.R.G.C. - NORME

Art. 18 - Suddivisione del territorio	pag. 45
Art. 19 - Edifici da Tutelare	pag. 46





Art. 20 - Aree di Centro Storico (C.S.)	pag. 47
Art. 21 - Aree di Centro Urbano (C.U.)	pag. 54
Art. 22 - Aree di Completamento Residenziale (C.R.)	pag. 60
Art. 23 - Aree di Nuova Edificazione (N.C.)	pag. 64
Art. 24 - Aree destinate ad attrezzature di Servizio Pubblico (S.P.)	pag. 68
Art. 25 - Aree a Verde Privato (V.P.)	pag. 71
Art. 26 - Aree per Attrazzature Private (A.A.P.)	pag. 72
Art. 27 - Area per Attività Produttive (A.P.)	pag. 74
Art. 28 - Aree per Impianti Tecnologici (I.T.)	pag. 78
Art. 29 - Aree di Salvaguardia (A.S.)	pag. 80
Art. 30 - Area Agricola	pag. 81

Parte III° - NORME FINALI

Art. 31 - Strade Private	pag. 93
Art. 32 - Parcheggi Privati	pag. 93
Art. 33 - Costruzioni Temporanee e Campeggi	pag. 93
Art. 34 - Deroghe	pag. 94
Art. 35 - Decadimento dei Vincoli	pag. 94
Art. 36 - Tutela del Territorio e Verifiche Idrogeologiche	pag. 94

Parte IV° - NORME TRANSITORIE

Art. 37 - Allontanamento di Insediamenti esistenti in contrasto con le Destinazioni di Area	pag. 96
--	---------

Parte V° - SCHEDE





PARTE I°

NORME GENERALI





Art. 1 - ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) estende la sua efficacia sull'intero territorio del Comune di Polonghera, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.

Il presente Piano, in base alla L.R. 56/77 e s.m.i., sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di DIECI ANNI dalla data di approvazione.

Art. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.C.

Gli elaborati che costituiscono il Piano, ai sensi della L.R. 56/77, sono:

1 - Relazione Illustrativa

2 - Allegati Tecnici, comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche, precisate al punto 2 dell'art.14 della L.R. 56/77;

3 - Tavole di Piano

4 - Norme Tecniche di Attuazione, comprensive di tabelle, illustranti le caratteristiche d'uso e di edificazione per ogni singola area normativa.

Art. 3 - VALIDITA' DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL P.R.G.C.

Le presenti Norme, nonchè gli altri documenti del P.R.G.C., sono riferite alle Leggi 17.8.1942 n° 1150, 28.1.1977 n° 10 con le successive modificazioni ed integrazioni; alla Legge Regionale 5.12.1977 n° 56 con tutte le successive modificazioni ed integrazioni; alla legge 5.8.1978 n° 457 e s.m.i.; ed altresì a tutta la vigente legislazione in ma-





teria.

Ogni riferimento delle presenti N.T.A. o di altri documenti di P.R.G.C. a norme legislative, è da intendere completo di tutte le modifiche ed integrazioni apportate a tali norme da leggi successive fino alla data di adozione del presente Piano Regolatore Generale.

Art. 4 - DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle Norme che seguono si fa riferimento alle seguenti definizioni, rinviando, per quanto non indicato specificatamente, al Regolamento Edilizio o ad altra fonte normativa.

1 - AREA : quando non diversamente specificato, si intende per Area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di P.R.G.C., la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee.

2 - LOTTO : superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.

3 - AMBITO : insieme topograficamente delimitato, di aree sottoposte a particolare disciplina, ad esempio :

- ambito di riordino (residenziale, produttivo, ecc.) ;
- zona di recupero ex art. 27 Legge 457/78 ;
- ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo ;
- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi art. 24 L.R. 56/77 .

4 - CELLULA EDILIZIA : si intende un insieme organico e funzionale di elementi edilizi e di superfici libere ad essi afferenti, dotato di accesso principale esterno.

5 - EDIFICIO RURALE : si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi,





addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'Art. 25, 3° comma L.R.U..

6 - EDIFICIO A RESIDENZA PERMANENTE : si definisce edificio a residenza permanente un fabbricato ad uso esclusivo di abitante che vi risieda da almeno un anno.

7 - EDIFICIO UNIFAMILIARE : si intendono quelle abitazioni che presentano caratteristiche oggettive tali da essere ritenute fruibili da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e plurifamiliare, la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se a più piani) e, di norma, un solo accesso pedonale ed uno carraio esterni (anche in caso di ampliamento). La valutazione deve avvenire nell'interezza dell'edificio e non solo nella parte per cui è stata richiesta la concessione; sono esclusi gli edifici a schiera o i complessi quando raggruppino volumi edilizi costruiti anche successivamente.

8 - BASSO FABBRICATO : si intendono le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per un'altezza massima non superiore a m.3,00 dal piano campagna o dal marciapiede se con copertura piana; nel caso di copertura a falde (fermo restando che sul lato eventualmente posto a confine di proprietà non potrà essere superata l'altezza di mt. 3.00) il punto di massima altezza esterna non dovrà essere superiore a m. 4.00; non potranno essere destinati ad abitazione ma al servizio di essa e non dovranno avere un'altezza utile interna superiore a m. 2.50.

9 - DESTINAZIONE D'USO : si intende destinazione d'uso di area o di edificio, l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata, di cui alle presenti norme, sono prescritte o ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate nelle presenti norme.

10 - DESTINAZIONE D'USO SPECIFICO : si intende per destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o di una parte di esso, l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.G.C., nello spazio interessato, comprovato da certificato catastale o da altro documento certificativo.





11 - STANDARD : norma che definisce il requisito o il livello di una prestazione garantita da una funzione in un determinato contesto. Quando definisce il requisito minimo di una prestazione si intende sia la prescrizione (requisito minimo o grado di qualità minimo richiesto), sia le modalità di valutazione della qualità della prestazione stessa. Quando definisce il livello medio di una prestazione si intende come indicatore di situazione (reale o ottimale).

12 - SUPERFICIE TERRITORIALE : si intende la superficie lorda complessiva di un'area o di una parte su cui è previsto l'intervento edificatorio, comprensiva cioè di tutti gli spazi coperti e scoperti, pubblici e privati, esistenti e/o previsti dal P.R.G.C. o dai Piani Urbanistici Esecutivi.

13 - SUPERFICIE FONDIARIA : si intende la superficie netta di un lotto, catastalmente definito, oggetto di intervento edilizio, al netto di eventuali spazi pubblici esistenti e/o previsti dal P.R.G.C. o dai Piani Urbanistici Esecutivi.

14 - DENSITA' TERRITORIALE : si intende il rapporto, espresso in metri cubi per metri quadrati, tra il volume edilizio, edificato o edificabile, e la superficie territoriale dell'area di riferimento; è finalizzata al calcolo della capacità insediativa teorica delle zone residenziali.

15 - DENSITA' FONDIARIA : si intende il rapporto, espresso in metri cubi per metri quadrati, tra il volume edilizio edificato o edificabile e la superficie dell'area fondiaria di pertinenza edificabile.

16 - RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE : si intende il rapporto tra la superficie coperta degli edifici esistenti o previsti e la superficie territoriale; per superficie coperta si intende quella definita dall'Art. 9 delle presenti norme.

17 - RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO : si intende il rapporto tra la superficie coperta degli edifici esistenti o previsti e la superficie fondiaria.

18 - INTERVENTO URBANISTICO : si intende il complesso di interventi e di operazioni edilizie, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'Art. 32 L.R.U., nell'ambito interessato.





19 - INTERVENTO EDILIZIO : si intende il complesso delle operazioni, oggetto di autorizzazione o concessione edilizia, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

20 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI : per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun S.U.E. si rimanda al relativo articolo della L.R.U.:

- PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.) Art. 38, 39, 40.
- PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.) Art. 41.
- PIANI DI RECUPERO (P.d.R.) Art. 41 bis e 43.
- PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) Art. 42.
- PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.) Art. 43, 44 contenuto delle relative convenzioni Art. 45.
- PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.E.O.P.) Art.47.

21 - DISTANZA : la distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G.C. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra. Nel caso in cui cornicioni, logge e balconi siano aggettanti più di m. 1,40 dalla parete le distanze minime previste dovranno essere maggiorate dell'eccedenza oltre tale misura.

Art. 5 - STRUMENTI NORMATIVI DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. controlla normativamente mediante Prescrizioni generali e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri.





Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'Art. 12 della L.R.U., il P.R.G.C. prestabilisce altresì Condizioni di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attuabilità delle previsioni del Piano stesso.

In conformità ai disposti di cui all'Art. 13 settimo comma, e degli Art. 24, 27, 28, 29, 30 della L.R.U., il Piano impone Vincoli al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

Art. 6 - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Il P.R.G.C. controlla normativamente la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza e dell'assetto di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, mediante prescrizioni generali e specifiche di:

- **Destinazioni d'uso** per il controllo normativo delle modificazioni delle utilizzazioni in atto di ogni immobile esistente (edificio o area).

- **Tipologia d'intervento** per il controllo normativo delle operazioni tendenti ad attuare le modificazioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico.

- **Consistenza edilizia** per il controllo normativo delle modificazioni della qualità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area).

- **Assetto tipologico** per il controllo normativo della modificazione dell'assetto fisico e funzionale di ogni immobile esistente (edificio o area).

Art. 7 - PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il Piano definisce, per ciascuna parte di territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività:





r - residenziale

s - servizi pubblici ed attività sociali:

s1 - servizi per l'istruzione;

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport;

s3 - spazi pubblici per parcheggio;

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);

s5 - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);

s6 - attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

p - attività produttive:

p1 - attività produttive del settore primario: agricole e forestali;

p2 - attività produttive del settore secondario: industriale e artigianale;

p3 - attività produttive del settore terziario e attività direzionali.

L'edificazione sarà consentita nelle varie aree nell'osservanza delle destinazioni d'uso delle medesime. Gli insediamenti rispondenti alle destinazioni d'uso prescritte potranno tuttavia essere autorizzati solo nel caso non costituiscano (causa l'esercizio di attività nocive o inquinanti, l'attrazione di traffico o di quantità di persone o merci da ritenere molesto o non sopportabile dalla rete viaria locale, il contrasto con esigenze ambientali di tutela e decoro) motivo di perturbazione dell'ambiente circostante.

In sede di strumento attuativo del P.R.G.C. (P.D.R. o P.E.C.) potranno essere contemplate destinazioni d'uso più restrittiva di quelle contenute nel presente articolo.

DESTINAZIONI D'USO PROPRIE

Sono quelle che caratterizzano le varie aree omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale in virtù delle presenti Norme. Si precisa che vengono assimilati agli im-





pianti industriali gli insediamenti destinati :

- alle attività artigianali aventi caratteristiche di produzione in serie e che comunque non rivestano la caratteristica di servizio agli insediamenti residenziali;
- alle attività industriali di trasformazione, immagazzinamento e commercializzazione di prodotti agricoli;
- alle attività di immagazzinamento delle merci che non siano a diretto servizio dei singoli esercizi commerciali ubicati nelle zone residenziali;
- alle attività generali di servizio ai trasporti come grandi officine di riparazione per autoveicoli pesanti quali autocarri, autopullman e simili.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono quelle per cui non sono previste aree specifiche di P.R.G.C. o che pur comportando insediamenti propri di alcune aree potranno trovare posto in altre aree nei modi e con i vincoli sottoindicati.

Le residenze saranno ammesse:

- a) nelle aree destinate agli impianti produttivi o ad essi assimilati esclusivamente nei casi di abitazione del personale di custodia degli impianti, del proprietario o del direttore, con divieto assoluto di cessione o locazione a terzi non addetti agli impianti medesimi, in misura non superiore a 150 mq. per unità abitativa;
- b) nell'area agricola solo per le esigenze di conduzione dei fondi agricoli o secondo quanto sarà meglio specificato nelle norme per quest'area;
- c) in tutte le aree dove siano ammessi impianti per attività di servizio pubblico, solo per le abitazioni del personale di custodia o dei proprietari.





I locali destinati alla distribuzione commerciale e allo artigianato di servizio, con esclusione di quelli assimilati ad impianti industriali e delle tipologie distributive descritte all'art. 6, 3° comma della D.C.R. 24/1/1995 n° 965-1344, e compatibilmente con le prescrizioni contenute nel Piano di Sviluppo ed adeguamento della rete commerciale di cui al capo II della legge 426/71 e s.m.i., saranno ammessi:

- a) nelle aree di Centro Storico, Centro Urbano e Completamento residenziale compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste e con esclusione di mercati coperti, grandi magazzini o supermercati;
- b) nelle aree di completamento destinate a nuovi insediamenti residenziali e produttivi (con obbligo di reperimento della dotazione degli standard di cui all'art. 21, punti 2 e 3 della L.R.U.).

I locali destinati alle attività artigianali e alle piccole attività industriali, comprese quelle assimilate all'industria, saranno ammesse esclusivamente nell'Area per Attività Produttiva.

I locali destinati ad uffici, agenzie e sedi di attività di servizio di tipo commerciale, professionale, di credito, direzionale, saranno ammesse:

- a) nelle aree di Centro Storico, Centro Urbano e Completamento Residenziale compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste;
- b) nelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali;
- c) nelle aree di tipo produttivo esclusivamente per attività amministrative e direzionali di zona connesse all'attività produttiva ivi svolta.

Le costruzioni per impianti tecnici a servizio dell'agricoltura (stalle, silos, serre, ecc.) saranno ammesse esclusivamente nell'area agricola compatibilmente con le esigenze di igiene e di pubblico decoro. In ogni caso i fabbricati per allevamenti zootecnici





a servizio di aziende agricole considerati, dalla normativa vigente in materia di inquinamenti, insediamenti civili (cioè quelli attualmente aventi un carico di peso vivo per ettaro di superficie aziendale inferiore a 40 quintali) dovranno essere così normati:

a) bovini allevati in modo tradizionale, con produzione di letame:

- distanza dai confini delle aree residenziali : m. 100
- distanza da ogni casa di abitazione di terzi: m. 50
- distanza dalla casa di abitazione del conduttore: m. 10

b) suini, sanati, avicunicoli:

- distanza dai confini delle aree residenziali: mt 300
- distanza da ogni casa sparsa di sola civile abitazione: mt100
- distanza da ogni residenza rurale di terzi: mt 50, e da quella del conduttore: mt 20

Il rilascio delle concessioni relative a tali strutture dovrà avvenire previo parere delle competenti autorità sanitarie.

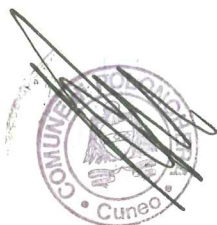
Le attrezzature tecniche non direttamente connesse alla conduzione agricola dei fondi o comunque di tipo speciale quali:

a) impianti per l'allevamento intensivo industriale del bestiame (bovini, pollame, conigli, suini, ecc.) o per la produzione di uova, latticini, ecc. ;

b) locali per il ricovero temporaneo degli animali da macellazione in transito o simili, impianti connessi all'industria della pesca e simili, ove non assimilati ad impianti industriali;

dovranno essere localizzate in apposite aree da individuarsi a mezzo di successive Varianti al P.R.G.C., sentito il parere delle competenti autorità sanitarie e compatibilmente con le esigenze di tutela e decoro dell'ambiente, mediante l'imposizione di vincoli speciali da valutare caso per caso e riguardanti:

- le distanze dai centri abitati avuto riguardo del regime dei venti;
- le distanze dai confini e dai fabbricati;
- la sistemazione delle aree libere con vegetazione e piantamenti atti a svolgere funzione di filtro, defilazione e raccordo con l'ambiente agricolo circostante;
- la distanza dai canali e dai corsi d'acqua e dai pozzi di captazione;
- la distanza dalle strade;





- il rispetto di eventuali altri vincoli di inedificabilità.

Le costruzioni destinate alle attività ricreative e culturali di modeste dimensioni (sale per spettacoli a carattere locale, sale da ballo fino a 100 posti, ecc.), **ricettive** (alberghi, motels e simili) e **ai pubblici esercizi** (bar, caffè, ristoranti, ecc.) saranno ammesse nel pieno rispetto della vigente legislazione in materia di inquinamento acustico (L.447/95):

- nelle aree di centro abitato (C.S. e C.U.) compatibilmente con le caratteristiche ambientali di queste e della possibilità di ricavare parcheggi in misura adeguata;
- nelle aree di completamento residenziale e produttivo (con obbligo di reperimento della dotazione degli standard di cui all'art. 21, punti 2 e 3 della L.R.U.).

Le nuove costruzioni destinate alle attività ricreative e culturali (sale per spettacoli, sale da ballo, ecc.), saranno ammesse nel pieno rispetto della vigente legislazione in materia di inquinamento acustico (L.447/95):

- nelle aree di completamento produttivo (con obbligo di reperimento della dotazione degli standard di cui all'art. 21, punti 2 e 3 della L.R.U.).

Le attrezzature pubbliche di interesse generale ove non contemplate in apposite aree individuate dal P.R.G.C., saranno ammesse in tutte le aree territoriali omogenee.

Art. 8 - PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Le prescrizioni generali di tipologia di intervento sono, ai termini dell'Art. 13 della L.R.U. e Art. 31 della L. 457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.04.84 e con ulteriori indicazioni del P.R.G.C.:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)





Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE:

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

ELEMENTI STRUTTURALI :

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

FINITURE INTERNE :

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonchè l'installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti





tecnologici, nonchè la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche nei locali, nè aumento delle superfici utili.

Qualora i caratteri delle finiture siano già parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano 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.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE :

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE :

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè non modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive





purchè strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonchè dei relativi disimpegni.

- 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 IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonchè sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

FINITURE ESTERNE :

-riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

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

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 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.

Il P.R.G.C. definisce due sottoclassi di intervento e precisamente:

C1) RESTAURO CONSERVATIVO.

Esso è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

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 esecutivi, oltre a provvedere in modo puntuale questi interventi, ne precisino le modalità di attuazione.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

-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.





ELEMENTI STRUTTURALI :

-ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitata-mente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali por-tanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strut-turali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collega-menti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTER- NI :

- restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè 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.

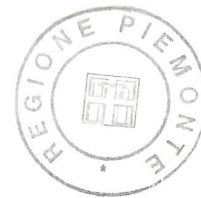
TRAMEZZI E APERTURE INTERNE :

- restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratte-rizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonchè 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, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE :

-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 origina-ri (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato





decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

-realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti ELEMENTI STRUTTURALI e TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

-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.

C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO.

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

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

- ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e dalla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento





dell'apparato decorativo.

ELEMENTI STRUTTURALI :

- 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. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' 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, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:

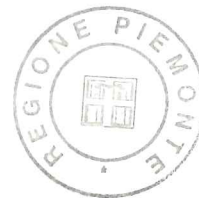
- ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE:

- ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. 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 la suddivisione di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE :





- 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.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

- per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, 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.

E' ammessa la sostituzione di solai in legno non di pregio, interni agli edifici solo nel caso di assoluta necessità per la tutela dell'incolumità, previo accertamento della pericolosità da parte degli uffici comunali, e qualora non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per le aree degradate e limitate; nel caso di volte nelle condizioni di cui sopra, è ammessa la sostituzione con elementi strutturali diversi, sempre nel rispetto della procedura prima indicata.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono 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.

Il P.R.G.C. definisce due sottoclassi di intervento e precisamente :

D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, sono volti al mantenimento dell'impianto originario dell'edificio, con esclusione di trasformazioni urbanistiche di rilievo, senza aumento di "carico urbanistico", con la conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, della forma e delle pendenze dei tetti e dell'apparato decorativo.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

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

ELEMENTI STRUTTURALI :

- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse le realizzazioni di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché le quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE :

- conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tampona-





menti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

TRAMEZZI ED APERTURE INTERNE :

- sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonchè l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE :

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

- 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.

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

D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono volti 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, escludendo comunque la demolizione e ricostruzione. Sono consentiti l'incremento di superfici utili





e/o il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Opere ammesse :

FINITURE ESTERNE :

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

ELEMENTI STRUTTURALI :

- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE :

- valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE :

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI :

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI :

