

COMUNE DI MATHI

REGIONE PIEMONTE
Provincia di Torino

COMUNE DI MATHI
(PROV. DI TORINO)

26. NOV. 2015

PROTOCOLLO GENERALE
N. 66-48 CAT.

PROPRIETA':

REGALDO Emilio
c.f. RGL MLE 42D29 F053T

Regaldo Emilio

SCIROCCALE Stefano
c.f. SCR STF 54S02D754E

Sciroccale Stefano

TROVATO Filippa
c.f. TRV FPP 61S47E7140

Trovato Filippa

OGGETTO:

PROGETTO PIANO DI RECUPERO N° 28
RECUPERO FUNZIONALE DI FABBRICATI GIA' ADIBITI A CIVILE
ABITAZIONE E LOCALI DI DEPOSITO.

LOCALITA':

Via Rivera n. 6 e n. 8 angolo Vicolo della Piazza - MATHI

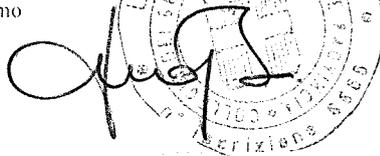
PRO-Geo - Studio Tecnico Associato

BRUNA geom. Lino - COLETTI geom. Massimo

Sede legale: Via Monte Angiolino n. 2

- 10074 - LANZO TORINESE - TO

Cod. Fisc. / P. IVA 09563720011



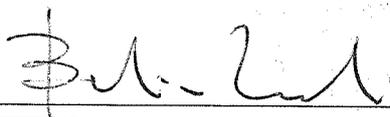
Scale:
1:200 -

Arch. Bernardino ZOCCOLI

Via L. L. Colli n. 12

- 10128 - TORINO

P. IVA 06046050016



data: /10/ 2015

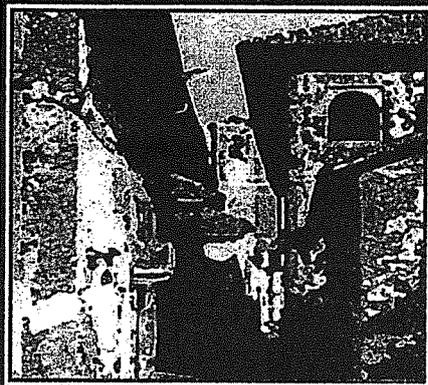
ESTRATTO NORME DI
ATTUAZIONE P.R.G.C.

tavola

10



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO
COMUNE DI MATHI



PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

variante parziale n.5

ai sensi dell'art.17 - 7° comma della Legge Urbanistica Regionale

progetto definitivo

elaborato n.

3/C

norme tecniche di attuazione

testo coordinato ed integrato

ESTENSORE: arch. Giovanni Piero Perucca
via Monviso 5 - 10070 GROSSO (To)
tel. 011.9269475 / fax 011.5505251
e-mail studio.perucca@fastwebnet.it

STUDI GEOLOGICI: D.ssa Renata De Vecchi

aggiornamento cartografico:

data: DICEMBRE 2010

art.9 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi effettuabili all'interno delle aree di P.R.G.C. sono individuati con riferimento alle definizioni dell'art.13 della L.U.R., alle definizioni e precisazioni della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 5/SG/URB del 27/04/84, fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalla L.01/06/39 n. 1089 e s.m.i. e L. 29/06/39 n.1497 e s.m.i., e risultano definiti e specificati come segue, fatte salve prescrizioni più restrittive delle singole aree.

Il presente articolo formula le prescrizioni generali; gli altri articoli delle presenti norme e in particolare quelli delle singole aree di intervento formulano le prescrizioni specifiche, le quali, ove più restrittive, prevalgono sui contenuti del presente.

Gli interventi sono individuati con riferimento alle componenti e/o parti edilizie sotto specificate:

A - FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manti di copertura).

B-ELÈMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, copertura).

C - MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D -TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

D - IMPIANTI E APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

E - IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento, di condizionamento, del gas, idrici, di scarico, sollevamento, antincendio;reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

a) -MANUTENZIONE ORDINARIA

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.

Comprende gli interventi sotto descritti, con l'avvertenza che eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con materiali e tecniche congruenti.

A - Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, quali quelle sotto elencate a titolo esemplificativo: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiature, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, colbentazione e sostituzione parziale del manto di copertura, alle seguenti condizioni:

- conservazione dei caratteri originari;
- nei casi in cui i caratteri originari siano già stati parzialmente alterati, ripristino dei caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

B - Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimen-

2. per le unità immobiliari con destinazione commerciale: l'intervento di ampliamento dovrà essere esclusivamente finalizzato all'adeguamento igienico-sanitario e non dovrà in alcun modo comportare ampliamento della superficie di vendita. Il limite di ampliamento ammesso è pari a mq. 25 35.
3. per le unità immobiliari con destinazione produttiva: l'intervento è ammesso, nei limiti di cui al precedente punto 2., soltanto per gli edifici ubicati in aree di PRGC a specifica destinazione (agricola, artigianale, industriale).

Questo tipo di intervento di ristrutturazione con ampliamento è realizzabile "una tantum", cioè può essere realizzato una sola volta a partire dalla data di adozione del vigente PRGC in deroga agli indici di edificabilità (densità territoriale e fondiaria, rapporto di copertura) e ai parametri di altezza e numero di piani prescritto, nel rispetto di tutte le altre prescrizioni normative dettate dalle presenti Norme.

L'intervento è consentito una sola volta per le unità immobiliari di cui sia dimostrata la preesistenza da almeno 10 anni e non è cumulativo con gli altri ampliamenti previsti dalle presenti norme, pertanto può essere applicato soltanto in caso di esaurimento delle potenzialità di edificazione consentite dal PRGC.

Ai fini di verifica il proponente l'intervento deve produrre al Comune una dichiarazione autocertificata e convenientemente documentata che dimostri di non aver usufruito in passato, a partire dalla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., di questo tipo di intervento.

d4) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPLETA

Comprende, oltre agli interventi di cui alla ristrutturazione di tipo d1), i seguenti interventi:

- Rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- Modificazione delle quote degli orizzontamenti e delle scale.
- Modificazione delle quote di colmo, di filo gronda, di imposta delle coperture (in senso di aumento o diminuzione), nei seguenti limiti:
 - nella misura massima di mt. 1,00, se in aumento,
 - in ogni caso, a condizione che l'intervento riguardi complessi o parti di edifici aventi carattere unitario, ai fine di:
 - livellamento con fabbricati contigui disposti a cortina;
 - adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi di legge (D.M.05/07/75 e s.m.i. per i locali abitativi e D.P.R. 303/56 e s.m.i. per i locali adibiti a attività lavorative);
 - ottenimento di locali abitabili al piano di sottotetto; Tale intervento è assentibile a condizione che venga accuratamente progettato e realizzato in modo da ottenere il conseguimento di soluzioni appropriate nelle parti a contatto con altri edifici e questo in particolare nel tessuto edilizio del Centro Storico e nelle aree adiacenti.
- 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.
- Realizzazione, in caso di mutate esigenze funzionali e di uso o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

Tale intervento potrà essere assentito alle seguenti condizioni e prescrizioni:

- nel Centro Storico non potrà riguardare fronti prospicienti su vie o spazi pubblici e saranno ammessi solo sulle fronti interne e dovrà comunque essere progettato e realizzato in modo da non alterare i caratteri compositivi dei prospetti ovvero in modo da realizzare un rapporto armonico con detti caratteri;
 - nelle altre zone dovrà essere progettato e realizzato in modo da realizzare un rapporto compositivo armonico con i caratteri del fabbricato preesistente ovvero con quelli ridefiniti nell'ambito di una riprogettazione globale.
- Il recupero dei volumi preesistenti è ammesso alle seguenti condizioni, limiti, criteri e prescrizioni, fatte salve specificazioni più restrittive normate nelle singole aree:

- ⇒ Verifica della sussistenza delle condizioni di volume preesistente, come definito dall'art.8.10 delle presenti NTA;
- ⇒ Riprogettazione compositiva del volume da recuperare con particolare attenzione al contesto in cui è inserito.
- ⇒ Ottenimento, a seguito dell'intervento di ristrutturazione, di locali con requisiti di altezza e di dotazioni igienico funzionali adeguati alla destinazione d'uso da realizzare;

e)- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

f) - COMPLETAMENTO

Interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni e/o nuovi manufatti, ampliamenti e sopraelevazioni, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinati nelle singole aree di P.R.G.C. con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche (indici e ai rapporti di copertura) degli edifici.

Si distinguono i seguenti sottotipi di intervento:

- AMPLIAMENTO: intervento volto all'aumento della volumetria esistente mediante:

- ⇒ estensione in senso orizzontale del fabbricato;
- ⇒ chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma, quali scale, porticati, ecc. purché siano garantite adeguate condizioni igieniche di aerazione-illuminazione ai locali retrostanti;
- ⇒ realizzazione di volumi interrati.

- SOPRAELEVAZIONE: intervento volto all'aumento della volumetria esistente mediante estensione in senso verticale del fabbricato.

- NUOVA COSTRUZIONE: costruzione di nuovi edifici o nuovi manufatti su porzioni di aree non edificate o già parzialmente edificate ancorché comprese in zone urbanizzate di P.R.G.C.

g)- NUOVO IMPIANTO

Interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate con apposite norme relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità fondiarie e territoriali, nonché al rapporto di copertura secondo le destinazioni d'uso.

Detti interventi saranno di norma realizzati a mezzo di S.U.E., fatte salve prescrizioni spe-

art. 17 - PARCHEGGI PRIVATI

1. Fatta salva la dotazione di parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell'art.21 della L.R. n.56/77, tutti gli interventi di nuova costruzione, completamento, ristrutturazione edilizia con recupero di volumi o incremento delle unità immobiliari e sostituzione edilizia sono subordinati alla disponibilità delle seguenti quantità minime di superfici destinate a parcheggi privati:
 - a) per la destinazione residenziale: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;
 - b) per le destinazioni direzionale, commerciale, terziaria, turistico - ricettiva: 1 mq. ogni 3,5 mq. di Superficie Lorda di Pavimento.
 - c) per la destinazione produttiva: 10 mq. per ogni addetto teorico; Per gli interventi di Nuovo Impianto e sostituzione edilizia la dotazione minima non può comunque essere inferiore al 10% della superficie fondiaria.
2. La dotazione minima di posti auto è determinata dividendo per 20 la superficie di cui al precedente comma 1 e arrotondando per eccesso il risultato; Deve essere comunque garantita una dotazione minima di 1 posto auto per ogni unità immobiliare, elevabile a 2 posti auto nel caso di interventi di nuova costruzione con destinazione residenziale.
3. Gli addetti teorici sono calcolati secondo il parametro di mq.75/addetto di superficie lorda di pavimento.
4. Sono esonerati dall'obbligo di reperimento della dotazione di cui al comma 1 gli interventi da attuarsi nelle zone di Centro Storico e Nuclei Rurali che non siano soggetti a formazione di SUE qualora sia dimostrata l'impossibilità di individuare le superfici occorrenti..
5. Le superfici di cui al comma 1 devono essere reperite in aree adiacenti alle costruzioni di cui costituiscono pertinenza e la loro localizzazione deve essere individuata sull'elaborato grafico allegato alla istanza di rilascio del titolo abilitativo.
6. Per gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia che non prevedano già il reperimento degli standard a parcheggi pubblici, almeno la metà della dotazione deve essere localizzata all'esterno delle recinzioni.

art. 21- NORME DI TUTELA AMBIENTALE

1. Il P.R.G.C. individua il nucleo centrale, come perimetrato in cartografia, quale insediamento urbano avente carattere storico ed ambientale e ne disciplina gli interventi con la normativa e le prescrizioni riportate all'art.22 - CENTRO STORICO (Cs)-.
2. Nel quadro delle prescrizioni inerenti le caratteristiche dell'area e della disciplina di intervento di cui all'art.22, il P.R.G.C. definisce pertanto il Centro Storico quale "zona di recupero" ai sensi del 1° comma dell'art.27 della L.457/78.
3. All'interno del Centro Storico, il P.R.G.C. individua, con apposito simbolo grafico, sulla cartografia 1:1000 (tavv.9a- 9b), edifici e parti di essi che sono riconoscibili quali testimonianze storico-artistiche e/o ambientali o documentarie e per i quali, ancorché non siano vincolati ai sensi della Legge 1089/39, disciplina gli interventi con la normativa e le prescrizioni di cui all'art.22.
4. Per tutti i singoli edifici o parti di edifici, segnalati sulla cartografia quali testimonianze storico documentaria, sono ammessi soltanto interventi di categoria c) restauro e risanamento conservativo, indipendentemente dal loro inserimento all'interno di un contesto in cui siano consentiti interventi di altre categorie.
5. Negli interventi sull'edilizia esistente in qualsiasi parte del territorio comunale, qualora emergano, dal rilievo e documentazione preliminare fotografica, elementi decorativi o architettonici di pregio, in quanto testimonianza documentaria o storico architettonica, quali: affreschi, meridiane, camini, volte, parti di tessitura muraria, ecc., sarà obbligo del Comune, al momento in cui ne viene a conoscenza, prescrivere i conseguenti approfondimenti progettuali specialistici per la loro conservazione, restauro o recupero.
6. Il P.R.G.C. ai sensi dell'art.24, comma 4, punto a) della L.U.R., stabilisce che gli interventi edilizi che riguardano edifici o parti di essi ecc., riconosciuti Beni culturali, non possano eccedere la categoria c), fatta salva ogni disposizione più restrittiva dettata dalle presenti norme, dovendo le stesse operazioni di restauro e di risanamento conservativo risultare conformi all'8° comma dell'art.24 della L.U.R.-.
7. Per ogni controversia che insorgesse fra il Comune ed il Privato cittadino e/o Ente sull'interpretazione delle disposizioni del precedente articolo deve essere richiesto il parere della Commissione regionale per la tutela dei Beni culturali ed ambientali di cui all'art.91 bis della L.U.R. e ciò a partire dalla data di costituzione della Commissione stessa.

Aree verde privato di tutela ambientale.

8. Ai sensi dell'art.24 della L.U.R. il P.R.G.C. delimita aree verdi private aventi elevato interesse ambientale, libere da edificazioni, considerandole inedificabili, come previsto all'art.13 punto 7 della L.U.R.
9. Tutti i progetti di intervento riguardanti gli edifici ubicati nel Centro Storico e quelli che il PRGC indica di valore storico, architettonico o documentario, dovranno essere corredati da una completa e dettagliata documentazione fotografica che evidenzi le caratteristiche tipologiche, decorative, e ambientali dell'esistente.
10. Qualora da tale documentazione risultino testimonianze storico documentare e/o culturali, meritevoli di conservazione, sarà obbligo del Comune, su proposta della C.I.E., prescrivere gli appropriati interventi di conservazione, restauro o recupero, con riferimento agli interventi ammessi dalle presenti norme per l'ambito in cui sono iscritte.
11. Alle richieste di interventi che comportino operazioni di sostituzione e/o rifacimento e/o integrazione delle strutture portanti verticali e/o orizzontali va allegata opportuna documentazione illustrativa delle tecniche strutturali da adottarsi al fine di impedire crolli e/o

- lesioni ai manufatti oggetto di intervento e/o ad essi adiacenti.
12. Tale documentazione, stilata da tecnico abilitato, comporta la piena responsabilità del progettista per le soluzioni proposte, e del proprietario per le realizzazioni.
 13. Nel caso non siano oggettivamente rispettate le opportune cautele e/o non siano sufficientemente approfondite le indagini e le soluzioni non si potrà procedere alla ricostruzione delle parti crollate poiché non si verificano le condizioni di cui all'art. 12 punto h) delle presenti norme.
 14. Al fine di conseguire o ripristinare l'unità stilistica delle fronti esterne, anche nei casi di interventi su porzioni limitate di fronti, il Comune ha facoltà di prescrivere agli interventi da realizzare di uniformarsi a soluzioni già realizzate su porzioni contigue e/o adiacenti ovvero a prescrizioni definite appositamente nell'atto autorizzativo.
 15. Tali prescrizioni, a cui, per quanto sotto specificato, è fatto obbligo di attenersi già in sede progettuale, e che sono da intendersi quali integrative e complementari di quelle delle singole categorie di intervento, riguardano in particolare:
 - Rivestimenti: materiali, colori, modalità di posa;
 - Tinteggiature: materiali, colori;
 - Serramenti: materiali, colori;
 - *inammissibilità di installazione di contro serramenti esterni volti all'annullamento delle profondità del vano apertura.
 - Elementi architettonici e decorativi;
 - Manti di copertura
 - *impiego di manti in laterizio simili a quelli circostanti (con esclusione di marsigliesi o altri materiali);
 - *impiego obbligatorio di "coppi" o equivalenti (anche fissabili mediante ancore di acciaio inox antiscivolo e con nasello per fissaggio al listello trasversale) nei casi in cui le parti dell'edificio oggetto di intervento o degli edifici adiacenti, testimonino una presenza maggioritaria di "coppi".
 - Canali di gronda, pluviali, ecc.: impiego esclusivo di lamiera di rame.
 - Cancelli, parapetti, ringhiere, inferriate: *impiego esclusivo di ferro colore scuro;
 - Pavimentazioni: *impiego di masselli di porfido e/o di masselli in cls. caratterizzati da forme, geometria e sistema di posa adeguati al contesto ambientale.
 - Illuminazione esterna: materiali e apparecchi illuminanti
 - Recinzioni.
 - Insegne pubblicitarie.
 - Tende esterne con funzione di schermatura solare, sia per unità abitative che per esercizi commerciali, e simili.
 16. Possono essere consentiti, previa valutazione delle proposte di intervento in sede di C.I.E. l'impiego di tecniche e materiali differenti rispetto a quelli tradizionali quando tale impiego sia previsto all'interno di un progetto globale di ristrutturazione a livello di isolato e mai quanto riguarda interventi episodici e casuali di sostituzione riferiti ai singoli componenti architettonici o strutturali.
 17. Il Comune ha facoltà di predisporre Piani di disciplina coordinata, ovvero Piani di Recupero Urbano (ex. L.R. 09/04/96 n.18) tesi a:
 - ⇒ disciplinare le operazioni di intervento edilizio sulle facciate;

- ⇒ eliminare gli elementi deturpanti e fatiscenti;
 - ⇒ evidenziare le caratteristiche ambientali e determinare le metodologie di valutazione dei profili, delle sagome, dei ritmi, dei materiali e del colore degli edifici nonché delle coperture;
 - ⇒ regolamentare gli accessi e la viabilità e l'arredo urbano.
18. Ove detti piani vengano approvati le prescrizioni in essi contenute saranno prevalenti sui contenuti del presente articolo punto 2.5.
 19. Il recupero e l'utilizzo ai fini abitativi dei "volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura" è ammesso in applicazione dei disposti della L.R. 06/08/98 n.21 e della relativa circolare P.R.G.C. 25/01/1999 n.1/PET, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - le eventuali aperture che si rendano indispensabili, ai fini della dotazione di superfici di illuminazione e ventilazione adeguate per locali destinati alla permanenza di persone (L.R. 21/98 art.1 comma 2 lett.a) devono essere definite all'interno di un progetto unitario esteso all'intero edificio;
 - per gli ambiti assoggettati a P.d.R., (ove il medesimo non sia stato ancora approvato) non devono configurarsi anche interventi correlati che, nelle restanti parti dell'edificio, eccedano la categoria b) e/o, nell'edificio in genere, producano alterazioni e/o compromissioni della situazione statica.
 20. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
 21. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici classificati come Beni Culturali Ambientali dal P.R.G.C. sono assoggettati alle disposizioni contenute nelle NTA del PRGC medesimo e alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.
 22. In particolare dovranno essere conservate le vetrine di particolare interesse storico e documentario e la progettazione degli interventi, ivi comprese le insegne, dovrà attentamente valutare gli effetti derivanti dall'impatto architettonico sull'edificio, anche per quanto riguarda la tipologia, i materiali e le dimensioni, al fine di evitare l'alterazione degli elementi architettonici e decorativi originari.
 23. I relativi elaborati progettuali dovranno contenere una puntuale analisi delle preesistenze oltrechè lo sviluppo esecutivo di dettaglio delle proposte di intervento.

PARTE TERZA AREE DI INTERVENTO

art. 22- CENTRO STORICO (Cs)

descrizione	<p>L'area come risulta perimetrata nella cartografia, è caratterizzata dagli insediamenti più antichi sul tracciato viario originario.</p> <p>La perimetrazione peraltro non comprende solo il nucleo più antico ma interseca anche aree e tessuti marginali nei quali non è più riconoscibile la conservazione dell'originario insieme ambientale.</p> <p>L'area presenta caratteri eterogenei nei quali accanto a episodi che vengono segnalati quale testimonianza storica documentaria si trova una diffusa situazione di edilizia di modesta qualità architettonica, in termini di tecniche costruttive e materiali, ritmi e sistemi decorativi e di facciata, che in molti casi sono stati modificati dagli interventi avvenuti negli ultimi 50 anni.</p> <p>Il carattere ambientale complessivo che si può ancora leggere è dovuto alla estensione del tessuto edilizio che si è conservato attraverso il tempo sugli originari insediamenti.</p> <p>Il P.R.G.C. formula i criteri per salvaguardare le testimonianze storiche e documentarie esistenti e segnalate, le unità ambientali ove siano riconoscibili, e i criteri per disciplinare negli altri casi gli interventi appropriati all'esistente e tuttavia compatibili con un obiettivo di rinnovato uso degli edifici e del tessuto edilizio in genere. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione attiva degli edifici e alle loro rivitalizzazione funzionale, nella loro unità strutturale e formale, ove queste siano ancora presenti, al recupero dei volumi ex agricoli all'uso residenziale o ad altro ammesso dalle presenti norme, al recupero e alla valorizzazione dei loro caratteri architettonici, al ripristino delle parti alterate o degradate, alla eliminazione delle superfetazioni, alla definizione, in mancanza di elementi caratterizzanti, di soluzioni progettuali e realizzative compatibili con l'esistente.</p> <p>Il P.R.G.C. individua alcune testimonianze definite "storico- documentarie" meritevoli di tutela, prescrivendo che vengano conservate, con appropriati interventi di restauro e risanamento e ancorché si trovino all'interno di aree in cui siano ammessi altri tipi di intervento.</p> <p>Tali testimonianze sono individuate nella cartografia in scala 1:1000 (tavv. 9a e 9b).</p> <p>Non si riscontrano invece edifici o parti di edifici che debbano essere sottoposti al vincolo della L.1039/39.</p>
--------------------	---

<p>Interventi ammessi (art.9)</p>	<p><u>Negli ambiti assoggettati a P.d.R.</u> si ammettono le categorie di intervento sotto indicate e specificate: -in assenza di P.d.R. e fino all'approvazione del medesimo, interventi di categoria: -a) -manutenzione ordinaria; -b) -manutenzione straordinaria; -c1)-restauro; -c2)-risanamento conservativo; -d1)-ristrutturazione edilizia di tipo d1; -d2)-ristrutturazione edilizia di tipo d2; -in presenza di P.d.R., sono ammessi anche gli interventi di categoria: -d4) -ristrutturazione edilizia di tipo d4; -h) -demolizione e sostituzione edilizia - solo se e in quanto finalizzate alla realizzazione degli interventi di cui alle altre categorie e nell'ambito di un progetto di riorganizzazione planovolumetrica dell'area assoggettata a P.d.R. L'attuazione dei singoli P.d.R. potrà avvenire anche per parti purché comprese in volumi e/o superfici funzionali. Per l'ambito individuato con il n.21 sulla tav. 9b, con insediamenti di tipo misto residenziale-artigianale, oltre al recupero dei volumi preesistenti in deroga alla definizione di volume preesistente, (art.8.10 delle presenti NTA) è ammessa la sostituzione edilizia della esistente struttura aperta, già destinate ad attività produttiva, nel limite di mq.183 di s.u.l. , a condizione che l'intervento avvenga nel rispetto delle dei caratteri tipologico-formali ricorrenti nel centro Storico e che contestualmente all'intervento si realizzi una riqualificazione urbanistica dell'intero comparto. In assenza di PdR gli interventi di categoria d1) e d2) sono ammessi soltanto alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Venga preventivamente inoltrato uno studio storico-filologico predisposto e sottoscritto da professionista abilitato che documenti lo stato di fatto e che individui le categorie di intervento ammissibili sugli edifici oggetto di intervento e che tale studio venga approvato dalla Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia. • Gli interventi proposti siano compatibili e coerenti con le risultanze del suddetto studio ed inoltre non impediscano o pregiudichino la futura attuazione del Piano di Recupero sui restanti edifici o porzioni di essi. • Contestualmente alla realizzazione degli interventi previsti dovrà essere attuata una riqualificazione tipologica dell'edificio, eliminando le eventuali superfetazioni e gli elementi architettonici e tipologici incoerenti. <p><u>Al di fuori degli ambiti assoggettati a P.d.R.,</u> e con riferimento alle individuazioni di cui alla tav.9b di P.R.G.C., si ammettono le categorie di intervento sotto indicate e specificate: -a) -manutenzione ordinaria; -b) -manutenzione straordinaria; -c1)-restauro; -c2)-risanamento conservativo; -d1)-ristrutturazione edilizia di tipo d1; -d2)-ristrutturazione edilizia di tipo d2; -d4)-ristrutturazione edilizia di tipo d4; (con l'ammissibilità di interventi di sostituzione in termini di demolizione parziale e ricostruzione solo se e in quanto finalizzati all' intervento della categoria stessa). Le categorie individuate sulla tavola 9b sono intese quale soglia massima di intervento nella quale sono compresi e ammessi interventi di categoria inferiore. I progetti per la realizzazione di interventi a partire dalla categoria d1) dovranno essere riferiti all'intera proprietà immobiliare del proponente l'istanza di titolo abilitativo.</p>
-----------------------------------	--

<p>Destinazioni d'uso (art.10)</p>	<p>Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di seguito indicate con riferimento all'art.10 delle presenti norme e alle limitazioni, prescrizioni e condizioni ivi contenute:</p> <p>R2) residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza (attività terziarie C7; attività artigianali di servizio alla residenza P2; attività turistico-ricettive T1, nel limite di mq.300 di s.u.l. per ogni attività insediata).</p> <p>P2) artigianali di servizio;</p> <p>C1) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari;</p> <p>C4) attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;</p> <p>E' data espressa facoltà alla C.A. di escludere, nei casi specifici, modifiche che possano indurre situazioni non appropriate sotto il profilo del coerenza ambientale con l'intorno del tessuto storico, e/o non adeguate sotto l'aspetto della sicurezza e dell'accessibilità.</p> <p>In ogni caso sono tassativamente escluse le attività nocive o moleste rispetto al tessuto residenziale circostante specie in relazione alla formazione di vapori, fumi, odori e rumori sgradevoli, e pertanto alla C.A. è riservata la facoltà di escludere, in casi specifici, attività che seppure comprese nella elencazione sopra riportata, diano origine ai fenomeni sopra descritti.</p> <p>Le destinazioni d'uso preesistenti alla data di adozione delle presenti norme e non comprese nell'elencazione di cui sopra si intendono ammesse fino alla cessazione o al rilascio della relativa attività.</p>
<p>Parametri edilizi ed urbanistici (art.7)</p>	<p>Gli interventi ammessi dovranno rispettare i limiti di densità fondiaria, di altezza e le confrontanze di cui <i>agli artt. 7-8-9 del D.M. 02/04/68 n.1444</i> per le zone di tipo A.</p>
<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>Nel Centro Storico il P.R.G.C. individua con la cartografia di sviluppo (tavole 9a e 9b) gli ambiti edilizi normativi per i quali si prescrive l'assoggettamento a P.d.R.</p> <p>Il P.R.G.C. individua i P.d.R. che per la loro rilevanza di carattere urbanistico e/o architettonico ambientale sono di iniziativa pubblica.</p> <p>I P.d.R. individuati dal P.R.G.C. dovranno di norma riferiti alle unità minime di intervento perimetrate dal P.R.G.C. e predisposti in forma unitaria. Sarà facoltà del Comune esaminare preventivamente alla formazione dei P.d.R. una perimetrazione ridotta e/o modificata rispetto a quella indicata dal P.R.G.C., in presenza di variazioni di perimetro riferite alle proprietà catastali ovvero in caso di motivate e obiettive difficoltà realizzative.</p> <p>La perimetrazione ridotta e/o modificata potrà essere assentita a condizione che interessi un ambito comunque significativo e nel quale gli interventi di P.d.R. siano efficacemente attuabili. Sulle porzioni di tessuto edilizio comprese nel perimetro di P.d.R. che risultassero escluse dall'ambito ripermetrato, rimane in vigore la disciplina normativa delle presenti norme.</p>

<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>Nei casi in cui le categorie di intervento individuate sulla tav. 9b non siano ritenute adeguate allo stato di fatto dell'immobile, è data facoltà al Comune di esaminare motivate istanze volte a proposte di P.d.R., nelle quali lo stato di fatto sia documentato nei modi che seguono:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ documentazione catastale (dati e schede grafiche) dell'immobile storicamente accertato; ⇒ documentazione storica; ⇒ documentazione fotografica completa di tutti particolari caratteristici e di dettaglio; ⇒ rilievo particolareggiato; ⇒ analisi della consistenza statica e relazione redatta da professionista abilitato con analisi dei carichi e delle strutture e verifica delle possibilità di intervento rispetto ai fabbricati contigui. ⇒ attestazione, asseverata, della non avvenuta realizzazione di interventi nel periodo intercorrente tra la data di approvazione del P.R.G.C. e la data di adozione delle presenti norme. <p>Ove il Comune ritenga motivata e esaustiva la documentazione di cui sopra potrà variare la categoria di intervento ammissibile o assentire la formazione di un P.d.R. a condizione che l'ambito coincida almeno con l'intera proprietà dell'istante la proposta di P.d.R., ovvero con l'ambito cartografico perimetrato, e che la proposta di P.d.R. non configuri in nessun modo interventi di categoria e).</p> <p>L'intervento finalizzato all'uso per autorimesse private di locali a piano terreno prospettanti sui cortili interni e da questi convenientemente accessibili, secondo quanto al precedente punto 1), è consentito:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a partire dalla categoria c. 1 (risanamento conservativo), in tal caso è ammesso il recupero delle corrispondenti superfici e volumetrie, contestualmente all'intervento, in altra parte del fabbricato o porzione di fabbricato, purché contiguo o compenetrato e anche in eccedenza ai limiti previsti per la categoria d2). • In forma contestuale ad interventi di cat.b); <p>In tutti i casi l'allargamento delle aperture esistenti, necessario per ragioni funzionali, dovrà essere definito all'interno di un progetto come indicato al presente articolo – capitolo 2 – e secondo criteri consoni alle prescrizioni tipologiche e di materiali di cui al presente articolo.</p> <p>In presenza di P.d.R. è inoltre ammessa la realizzazione di bassi fabbricati e tettoie nei limiti di cui al precedente art. 15 alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) non sono ammessi nei cortili ed aie comuni; 2) sono da costruirsi prioritariamente in aderenza a fabbricati o recinzioni a parete piena esistenti; 3) si deve procedere, contestualmente, alla eliminazione di qualsiasi struttura edilizia esistente al piano cortile o sporgente dai profili degli edifici, con carattere di superfetazione o di precarietà; 4) devono avere caratteristiche tipologiche rigorosamente coerenti con il contesto architettonico in cui si collocano; in particolare: le coperture saranno obbligatoriamente a falde inclinate, con la pendenza riscontrabile nel fabbricato principale, con orditura in legno e tegole curve.
--	---

- che, ai fini della verifica degli standards di cui al presente articolo, sono computabili anche le aree private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, con manutenzione a carico della proprietà.
- Che le aree per servizi dovranno essere convenientemente sistemate, a cura e spese dei proponenti, a scomputo del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalla convenzione di cui al precedente art.4.

33.3 - Insediamenti residenziali:

4. La dotazione di servizi pubblici è assicurata mediante
 - a) aree espressamente vincolate, individuate cartograficamente, per le quali sono vincolanti la localizzazione e conformazione planimetrica riportata in cartografia, la superficie ed il tipo di attrezzature riportata nella tabella allegata alle presenti NTA;
 - b) aree indirettamente vincolate, da reperire nelle zone assoggettate a Concessione Convenzionata o a Strumento Urbanistico Esecutivo, in relazione alle specifiche prescrizioni dettate dalle presenti norme.
5. Per queste ultime si precisa:
 - che, in assenza di specifiche prescrizioni di zona, la dotazione minima è fissata in mq. 25/ab.;
 - che la monetizzazione è ammessa, su richiesta della Amministrazione Comunale, nei limiti dettati dalle prescrizioni di zona;
 - che non sono in ogni caso monetizzabili le dotazioni di aree verdi e di parcheggi (15,00 mq. /ab.).
 - che la loro localizzazione deve avvenire in modo corretto senza pregiudizio per la razionalità dell'ubicazione delle attrezzature previste.
 - che, a discrezione della A.C., in alternativa alla monetizzazione, possono essere cedute aree esterne ai S.U.E. all'interno di zone assoggettate dal P.R.G.C. a vincolo specifico, di cui al precedente comma a - punto a).
6. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica l'indice residenziale da assumere a riferimento per la determinazione degli abitanti insediabili è fissato nella misura di 90 mc/ab.

33.4 - Insediamenti produttivi:

7. Ai sensi dell'art.21.2 L.R. 56/77 e s.m.i. la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi è stabilita nelle seguenti misure:
 - interventi di nuovo impianto su aree di nuovo insediamento (zone Ap3): 20% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti.
 - Interventi di riordino e completamento su impianti esistenti confermati nella loro ubicazione (zone Ap1 – Ap2 – Ap4): 10% della superficie fondiaria.
8. Almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggi pubblici.
9. Fatte salve eventuali specificazioni dettate dalle prescrizioni normative di zona, la monetizzazione è ammessa soltanto per gli interventi sugli edifici esistenti e limitatamente alla dotazione non afferente i parcheggi pubblici (50% della dotazione complessiva).

33.5 - Insediamenti commerciali:

In conformità a quanto previsto dall'art.21 – 1° comma p.to 3) della L.R. 56/77, per le nuo-

in strutture multipiano. Non è ammesso il reperimento della dotazione prescritta in locali interrati. La monetizzazione è ammessa limitatamente alla quota del 50% non vincolata a parcheggi pubblici.

Per gli esercizi commerciali ricavati ex – novo in edifici di consistenza volumetrica superiore a mc. 700 che sono oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia con recupero di volumi o di sostituzione edilizia, non è ammessa la possibilità di monetizzazione della dotazione di servizi prescritta.

Per gli esercizi commerciali superiori a 400 mq. la dotazione minima di parcheggi pubblici è comunque elevata al 70%, senza possibilità di monetizzazione e dovrà verificarsi inoltre il fabbisogno totale di posti a parcheggio di cui al 2° comma del presente articolo;

Per gli interventi da attuarsi nelle zone "Cs" Centro Storico; "Asc" "Ase" Aree saturate capoluogo ed esterne; le superfici a parcheggio devono essere reperite in prossimità dell'esercizio commerciale, o comunque ad una distanza dal medesimo non superiore a m. 150, se l'ubicazione e la conformazione delle medesime è ritenuta funzionale dalla A.C., e possono anche essere realizzate interrate o in strutture multipiano.

Le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane devono dimostrare, oltre la disponibilità di posti a parcheggio di cui ai precedenti commi, anche di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.

I proventi della monetizzazione dei parcheggi di cui al presente paragrafo – p.ti a) e b) sono utilizzati dalla Amministrazione Comunale per l'acquisto e la sistemazione di aree a parcheggio e di viabilità al servizio degli insediamenti commerciali ubicati nel Centro Storico e nelle altre zone di completamento.

Nei casi di interventi di nuova costruzione o ampliamento, in aggiunta ai parcheggi pubblici dovranno essere previsti parcheggi ed autorimesse private nella misura di almeno 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione, a norma dell'art.2 della L.122/89.

33.6 - MONETIZZAZIONI

In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, attuati mediante strumenti urbanistici esecutivi, è ammesso procedere alla monetizzazione delle aree per servizi al fine di poter soddisfare gli standards urbanistici nei seguenti casi:

- a) comprovata impossibilità di reperire in tutto od in parte, le aree per servizi sull'area in proprietà o sull'area oggetto di intervento;
- b) comprovata impossibilità di reperire tali aree su aree adiacenti a quella in proprietà o a quella oggetto di intervento, anche se appositamente destinate dal vigente P.R.G.C.;
- c) impegno del proponente a corrispondere gli importi delle aree da monetizzare prima del ritiro delle concessioni edilizie o prima della stipula della convenzione.

Gli importi così riscossi verranno utilizzati dall'Amministrazione Comunale per il reperimento e la realizzazione di aree per servizi, mediante appositi progetti, nei punti appositamente individuati dal P.R.G.C. ed urbanisticamente idonei.

