



**COMUNE DI TERRALBA**  
Provincia di Oristano

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
CENTRO STORICO  
ZONA " A 1 "**

**NORME DI ATTUAZIONE**

## **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 01 - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Tutte le opere edilizie, soggette a concessione od autorizzazione comunale, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da realizzarsi, nel periodo di validità del presente Piano Particolareggiato, all'interno del **Centro Storico - Zona "A1" – Parte dell'ex Centro Storico compresa nell'ambito dell'abitato esistente al 1.843 (Lamarmora – De Candia)**, sono disciplinate, in relazione ai singoli specifici interventi, dalle Norme del vigente Regolamento Edilizio Comunale, dalle disposizioni di leggi nazionali e regionali vigenti in materia e dalle modalità e prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli elaborati grafici di cui è composto il presente Piano Particolareggiato.

### **Art. 02 - FINALITA' E OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il Piano Particolareggiato relativo alla Zona A1 del Centro Storico di Terralba è finalizzato:

- a) alla tutela ed ove occorre, alla restituzione dei valori storico-artistici e storico-ambientali del patrimonio edilizio, nonché degli spazi liberi e di ogni altro manufatto rappresentativo della storia locale;
- b) alla razionalizzazione delle funzioni, sia sotto il profilo delle sue funzioni urbane, sia sotto quella di una offerta residenziale depressa dallo stato di degrado e di abbandono di parti non trascurabili del suo patrimonio edilizio;
- c) alla difesa ed allo sviluppo di un uso corretto dell'offerta residenziale in rapporto sia al fabbisogno di abitazioni ed all'adeguamento delle infrastrutture e delle attrezzature di interesse comune della popolazione residente;
- d) ad incentivare la progettazione verso tipologie edilizie culturalmente più qualificate, anche mediante la riqualificazione di quelle esistenti, e tecniche costruttive più adeguate per la miglior gestione del patrimonio edilizio esistente.

**Art. 03 - ZONIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO**

La Zona A1 del Centro Storico di Terralba è stata suddivisa dal presente Piano Particolareggiato in 25 comparti, numerati da A1.1 ad A1.25 aventi caratteri omogenei per struttura, tipologia, caratteri, unitarietà funzionale e delimitati da segmenti di viabilità consolidata e dallo stesso perimetro di zona, Unità Minime d'Intervento (U.M.I.) da A.1 ad A.25. Al loro interno sono state definite le Unità Minime d'Intervento (U.M.I.) come dal seguente quadro:

Comparto	Unità Edilizie
A.1	14
A.2	33
A.3	22
A.4	30
A.5	5
A.6	8
A.7	73
A.8	49
A.9	11
A.10	75
A.11	28
A.12	16
A.13	49
A.14	64
A.15	38
A.16	5
A.17	38
A.18	12
A.19	47
A.20	8
A.21	26
A.22	72
A.23	3
A.24	21
A.25	11
<b>Sommano</b>	<b>758</b>

Ad ognuno dei suddetti comparti, delimitati fisicamente da segmenti di viabilità, corrispondono aree del tessuto urbano omogeneo per caratteri morfologici e tipologici, per affinità di destinazione d'uso, per identica precarietà di condizioni statiche ed igieniche.

Ogni successiva ed ulteriore modificazione del perimetro dei comparti dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, con formale deliberazione.

#### **Art. 04 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico - Zona A1 - del comune di Terralba è composto dai seguenti elaborati:

- All. 1 Relazione illustrativa e piano finanziario
- All. 1.1 Norme Tecniche di attuazione
- All. 2
  - Tav. 01 Il territorio di riferimento
  - Tav. 02 Stralcio strumento urbanistico quadro
  - Tav. 03 Il centro Storico e gli spazi pubblici
  - Tav. 04 La zona A1 del centro Storico, le U.M.I. individuate e gli spazi pubblici esistenti
  - Tav. 05 Analisi dell'area di studio:  
Riferimenti Alfanumerici
  - Tav. 06 Analisi dell'area di studio:  
Caratteri epidermici e tipologici delle coperture
  - Tav. 07 Analisi dell'area di studio:  
Epoca di costruzione e stratificazione tipologica del patrimonio edilizio
  - Tav. 08 Analisi dell'area di studio:  
Consistenza planovolumetrica del del patrimonio edilizio
  - Tav. 09 Analisi dell'area di studio:  
Stato di conservazione e d'uso del Patrimonio edilizio
  - Tav. 10 L'Area di Studio:  
Categorie e tipologie d'intervento edilizio
- All. 3
  - Tav. 01 Il Comparto 1  
Analisi planoaltimetrica e Intervento
  - Tav. 02 Il Comparto 2  
Analisi planoaltimetrica e Intervento
  - Tav. 03 Il Comparto 3  
Analisi planoaltimetrica e Intervento
  - Tav. 04 Il Comparto 4  
Analisi planoaltimetrica e Intervento
  - Tav. 05 Il Comparto 5  
Analisi planoaltimetrica e Intervento

Tav. 06	Il Comparto 6 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 07	Il Comparto 7 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 08	Il Comparto 8.1 / 8.2 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 09	Il Comparto 9 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 10	Il Comparto 10 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 11	Il Comparto 11.1 / 11.2 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 12	Il Comparto 12 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 13	Il Comparto 13 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 14	Il Comparto 14 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 15	Il Comparto 15 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 16	Il Comparto 16 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 17	Il Comparto 17 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 18	Il Comparto 18 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 19	Il Comparto 19.1 / 19.2 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 20	Il Comparto 20 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 21	Il Comparto 21 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 22	Il Comparto 22 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 23	Il Comparto 23 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 24	Il Comparto 24 Analisi planoaltimetrica e Intervento
Tav. 25	Il Comparto 25 Analisi planoaltimetrica e Intervento

**Art. 05 - CATASTO URBANISTICO**

Per una corretta gestione ed attuazione del Piano Particolareggiato è istituito presso l'ufficio Tecnico Comunale il Catasto Urbanistico. Le mappe del catasto urbanistico in scala 1:500 revisionate ed aggiornate dall'Ufficio Tecnico, saranno firmate dal Sindaco o da un suo delegato, e su di esse verranno registrati tutti gli interventi autorizzati.

L'Ufficio Tecnico provvederà contemporaneamente a registrare nelle apposite schede segnaletiche di piano, gli interventi autorizzati sulle singole unità immobiliari relative ed eventuali variazioni di destinazione d'uso.

Il catasto urbanistico è assunto a tutti gli effetti per la verifica preliminare della legittimità e regolarità di ogni istanza di concessione o autorizzazione formulata a partire dall'approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, sia per quanto concerne la disponibilità delle aree, sia per ogni altro controllo degli interventi proposti.

Tale verifica è finalizzata a fornire le informazioni necessarie sulle destinazioni d'uso e le variazioni della domanda di servizi pubblici.

**Art. 06 - MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Il Piano Particolareggiato si attua mediante interventi edificatori ed infrastrutturali di iniziativa pubblica e d'iniziativa privata, con le modalità consentite dalle vigenti leggi in materia, ed in conformità alle prescrizioni del presente Piano.

Gli interventi d'iniziativa pubblica sono attuati dall'Amministrazione Comunale che deve curarne la progettazione e la realizzazione nel rispetto delle presenti norme.

Gli interventi d'iniziativa pubblica si attuano attraverso i seguenti piani:

- a) piani di recupero d'iniziativa pubblica (art. 27 e 28 della legge 51811978, n. 457);
- b) interventi riguardanti le opere e le attrezzature pubbliche;

Inoltre gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici, parcheggi pubblici, nonché a ristrutturazione viaria e arredo urbano sono attuati dall'Amministrazione Comunale previa acquisizione anche attraverso esproprio delle occorrenti aree, ai sensi delle leggi vigenti in materia di espropriazione.

Gli interventi di iniziativa privata riguardano singoli immobili i cui proprietari possono intervenire operando nel rispetto di quanto disposto dalla normativa del presente Piano Particolareggiato.

Gli interventi di iniziativa privata devono sottostare ai seguenti atti d'obbligo:

- a) presentazione degli elaborati progettuali in conformità a quanto disposto dal vigente Regolamento Edilizio e dalle presenti Norme di attuazione.
- b) convenzionamento con l'Amministrazione Comunale nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, ovvero nel caso di agevolazioni previste da disposizioni nazionali o regionali vigenti;
- c) assolvimento di tutti gli oneri posti a carico dei concessionari, in base a normativa nazionale e regionale vigente.

## **Art. 07 - USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI**

Con riferimento alla suddivisione in zone intesa come destinazione d'uso degli spazi urbani, il Piano Particolareggiato vincola la destinazione d'uso delle aree libere e degli edifici esistenti, secondo la seguente articolazione:

### **7.1 Aree per Residenza e Servizi connessi alla Residenza.**

Si intendono le aree destinate ad edifici per abitazione e servizi strettamente connessi alla funzione residenziale. Per servizi connessi con la residenza si intendono esclusivamente esercizi commerciali, laboratori artigiani, magazzini, garages, cantine, locali per caldaia e simili. Il Piano demanda ai progetti esecutivi la definizione del tipo specifico di servizio della residenza da realizzare. E' inoltre facoltà dell'Amministrazione Comunale introdurre modifiche alle categorie di servizi citate, anche in rapporto ad eventuali piani di settore adottati successivamente alle presenti norme.

### **7.2 Aree libere private.**

Le aree libere private di pertinenza degli edifici sono inedificabili salvo dove espressamente indicato nelle tavv. di Piano. L'Amministrazione Comunale può ingiungere la demolizione di superfetazioni improprie che ingombrino tali aree.

### 7.3 Aree per Servizi Pubblici.

Il Piano vincola le aree per le seguenti categorie di Servizi Pubblici:

- aree per l'istruzione;
- aree per le attrezzature di interesse comune;
- aree per i parcheggi;
- aree per parco, gioco e sport.

In particolare per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune, vincolative circa l'ubicazione e la perimetrazione delle rispettive aree, ma non esclusive circa il tipo specifico di attrezzatura da realizzare, per la quale è facoltà dell'Amministrazione introdurre varianti purché esse appartengano sempre alla categoria di cui all'art. 6 del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983.

Le aree destinate a migliorare la dotazione di parcheggi pubblici sono soggette a vincolo di esproprio con demolizione dei relativi manufatti.

### 7.4 Aree per Ristrutturazione viaria e arredo urbano.

Il Piano individua le aree la cui acquisizione ad uso pubblico è necessaria per migliorare la funzionalità della circolazione automobilistica, nonché la qualità estetica di strade e piazze.

Le aree destinate a tale scopo sono soggette a vincolo di esproprio con demolizione dei relativi manufatti.



## **CAPO II – CARATTERISTICHE TIPOLOGICO-DISTRIBUTIVE E IGIENICO SANITARIE**

Le seguenti norme sono comuni a tutte le tipologie di intervento.

### **Art. 08 - TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE**

E' prescritto il ripristino degli ambienti interni che presentano elementi decorativi di rilievo (volte, decorazioni, etc.), porticati, stipiti di pietra, elementi di ferro battuto, blocchi di scale etc.).

E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture che alterino i caratteri architettonico-ambientali dell'edificio. Tali operazioni sono comunque individuate nelle schede allegate ovvero negli elaborati di piano.

E' consentita la variazione del sistema di accessibilità verticale e orizzontale.

E' consentita la modifica dell'aspetto distributivo interno con possibilità di ricomposizione della proprietà edilizia anche con l'aggregazione di più unità di intervento che facciano parte della stessa unità tipologico-funzionale.

E' consentita la modifica delle altezze nette interne dei piani se inferiore a m. 2.50 o superiore a 3.50 con traslazione dei solai non superiori a cm 80 purché ciò non comporti un innalzamento della quota di gronda superiore a cm 100 o comunque tale da non portare il tetto al di sopra di quello delle unità edilizie contigue.

L'innalzamento della quota di gronda e la conseguente variazione della volumetria deve avvenire sempre nel rispetto dei parametri edilizi relativi alle diverse categorie d'intervento.

### **Art. 09 - NORME EDILIZIE GENERALI**

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere ispirati al concetto del recupero degli elementi esistenti, nel maggior rispetto possibile della organicità della costruzione.

E' obbligatoria la demolizione di sovrastrutture realizzate in materiali precari (legno, lamiera, lastre ondulate, etc.) o comunque non facenti parte delle strutture originarie.

Tutti gli obblighi e i divieti contenuti nelle norme tecniche di attuazione del presente Piano Particolareggiato verranno estese a qualunque tipologia di intervento di cui ai seguenti articoli.

Per le nuove costruzioni si adotteranno le tipologie correnti desumibili dal contesto ambientale ovvero dagli schemi allegati al P.P..

#### **Art. 10 - INTERVENTI EDILIZI**

Nell'ambito del presente Piano Particolareggiato, sono consentite le seguenti categorie d'intervento edilizio:

- M.O. - Manutenzione ordinaria
- M.S. - Manutenzione Straordinaria
- R.-R.C. - Restauro e Risanamento Conservativo
- R.T. - Ripristino Tipologico,
- R.T.P. - Restauro e Ripristino Tipologico Paramento murario
- D. - Demolizione senza ricostruzione
- D.R. - Demolizione e ricostruzione
- R.E. - Ristrutturazione Edilizia
- N.C. - Nuova Costruzione

le cui articolazioni operative risultano puntualmente specificate al successivi Art.11.

#### **Art. 11 - CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIO**

Le trasformazioni edilizie consentite dal Piano Particolareggiato sono disciplinate dalle categorie d'intervento di cui ai punti seguenti:

##### **M.O. - Manutenzione Ordinaria.**

Per gli interventi di manutenzione ordinaria si intendono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare per gli interventi di manutenzione ordinaria s'intendono i seguenti tipi di opere:

- 1) - demolizione e ricostruzione parziale o totale dei pavimenti, dei rivestimenti ed intonaci interni;
- 2) - coloriture interne;
- 3) - rifacimento o sostituzione di infissi interni;
- 4) - rifacimento e sostituzione anche totale di impianti per servizi accessori, come illuminazione, riscaldamento, condizionamento, che non comportino la realizzazione di nuovi volumi tecnici.

#### **M.S. - Manutenzione Straordinaria.**

Per gli interventi di manutenzione straordinaria s'intendono 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, purché non si alterino i volumi e le superfici complessive dell'immobile.

In particolare per interventi di manutenzione straordinaria s'intendono le seguenti opere:

- 1) - modificazione di porte e finestre esistenti esterne conservandone le caratteristiche tipologiche originarie;
- 2) - rifacimento di tetti e cornicioni, nel rispetto degli elementi di particolare pregio stilistico, senza modificarne la quota di imposta;
- 3) - rifacimento di rivestimenti e coloritura di prospetti esterni;
- 4) - realizzazione di servizi igienico-sanitari all'interno delle singole unità immobiliari che ne siano prive, ovvero rifacimento e modificazione di servizi igienico-sanitari esistenti;
- 5) - demolizione e ricostruzione di tramezzi interni;
- 6) - modesti rifacimenti di strutture fatiscenti, quali balconi, solai, volte, scale interne ed esterne, purché detti interventi siano riferiti a singole parti e non riguardino un insieme completo di opere;
- 7) - consolidamento statico di strutture verticali ed orizzontali.

#### **R. - R.C. - Risanamento Conservativo.**

Gli interventi di risanamento conservativo sono 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, permettano le destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso,

e l'eventuale l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per Restauro, ai sensi dell'art. 29 IV comma D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.

In particolare per risanamento conservativo si intendono le seguenti opere:

- 1) - restauro e ripristino di facciate senza alterazione dei caratteri architettonici e nel rispetto degli elementi di particolare pregio stilistico;
- 2) - modifiche dell'assetto distributivo interno senza spostamento delle strutture portanti qualora siano presenti elementi di particolare pregio stilistico e/o decorativo;
- 3) - consolidamento e sostituzione di particolari strutturali pericolanti o funzionalmente degradati;
- 4) - eliminazione di superfetazioni disorganiche rispetto all'impianto originario dell'edificio;
- 5) - realizzazione ex novo di servizi igienico-sanitari e d'impianti tecnologici, ove l'edificio ne sia privo.

#### **R.T. - Ripristino Tipologico**

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la riproposizione degli elementi esterni nel loro insieme, nonché delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali. Dovranno essere conservati e riproposti gli elementi distributivi costruttivi e decorativi di rilievo (porticati, volte, archi, stipiti di pietra, elementi di ferro battuto, blocchi scale, etc.).

Negli interventi consentiti dovranno essere ripristinati gli elementi caratterizzati dalla vecchia edificazione.

#### **R.T. P. - Restauro e Ripristino Tipologico Paramento Murario**

Riguarda quei paramenti murari, privi di volumetria, per i quali è prescritta la riproposizione degli elementi esterni nel loro insieme, nonché delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Dovranno essere conservati e riproposti gli elementi costruttivi e decorativi di rilievo (porticati, volte, archi, stipiti di pietra, elementi di ferro battuto, etc.).

Negli interventi consentiti dovranno essere ripristinati gli elementi caratterizzati dalla vecchia edificazione.

**D. - Demolizione senza ricostruzione**

Riguarda gli interventi volti a demolire in parte o in toto gli edifici esistenti, al fine del recupero parziale o totale dell'area di sedime da destinare ad usi pubblici o privati, secondo le prescrizioni del vigente Piano Particolareggiato.

**D.R. - Demolizione e ricostruzione**

Riguarda gli interventi volti alla sostituzione parziale o totale di edifici esistenti privi di particolare interesse storico-artistico.

Le ricostruzioni non potranno superare i seguenti parametri edificatori:

- a) indice fondiario stabilito dal planovolumetrico;
- b) indice di copertura stabilito dal planovolumetrico;
- c) piani fuori terra come stabilito nei profili regolatori;
- d) altezza massima della gronda.

I parametri c) e d) vanno riferiti alla viabilità a valle dell'area di sedime, per porzioni di prospetto non superiori a ml. 10.

L'edificazione è subordinata altresì al rispetto delle prescrizioni e procedure di cui al successivo Capo V.

Sui volumi esistenti sono comunque autorizzabili le manutenzioni ordinarie e straordinarie.

**R.E. - Ristrutturazione edilizia.**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interessano immobili il cui stato di conservazione presenta grave degrado statico, funzionale ed estetico, tali che ne sconsigliano la conservazione, ovvero interessano immobili la cui trasformazione è necessaria ai fini di un

corretto adeguamento all'assetto morfologico e tipologico degli isolati.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono state previste le seguenti sottoarticolazioni d'interventi, vincolati dal Piano per tipo e ubicazione, da realizzarsi secondo le prescrizioni di cui alle Tavole del Piano stesso e in conformità alle prescrizioni di cui al successivo Capo V.

**R.E./1 - Ristrutturazione edilizia con conservazione di volumi e superfici**

Sono consentite operazioni di ristrutturazione distributiva interna e di sostituzione di parti strutturali, senza apportare variazioni della tipologia, né delle volumetrie o delle superfici dell'organismo preesistente.

**R.E./2 - Ristrutturazione edilizia con incremento di volumi e conservazione dell'impianto planimetrico esistente**

Sono consentite opere di trasformazione distributiva interna, di sostituzione di parti strutturali e di variazione altimetrica senza alterazioni planimetriche dell'organismo esistente nel rispetto dei limiti di altezza prescritti dalle Tavole del Piano.

**N.C. - Nuova costruzione**

Gli interventi di nuova edificazione sono rivolti al completamento del tessuto morfologico e alla ricomposizione dell'unitarietà architettonica degli isolati o parti di essi, tramite l'edificazione, di lotti liberi o interclusi.

Sono finalizzati alla realizzazione di edifici per residenze, servizi connessi con la residenza e per servizi pubblici d'interesse generale.

a) - L'edificazione di edifici residenziali e dei servizi della residenza è consentita nell'osservanza:

a.1 - dei limiti di altezza massima, di ingombro planimetrico, e, dove espressamente previsto, degli allineamenti obbligatori di cui alle Tavole di P.P.;

- a.2 - delle prescrizioni e procedure di cui al successivo Capo V.
- b) - La nuova edificazione di Servizi pubblici o d'interesse pubblico è consentita nell'osservanza delle seguenti disposizioni:
  - b.1 - dei limiti volumetrici, di altezza e d'ingombro di cui all'art. 14;
  - b.2 - nel rispetto delle norme vigenti in materia.

## **Art. 12 - DISCIPLINA EDIFICATORIA SUB-COMPARTI**

In tutti gli isolati inclusi all'interno del Piano Particolareggiato, ogni intervento edilizio deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti norme di attuazione e nei limiti dei parametri prescrittivi definiti dalle schede allegate al Piano.

## **Art. 13 - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI**

E' consentita oltre la destinazione d'uso residenziale, la destinazione non residenziale degli immobili.

E' prescritta una destinazione d'uso non residenziale di tipo pubblico o di interesse pubblico.

Sono giudicate compatibili la destinazione d'uso artigianale (nei limiti previsti dalle norme vigenti), residenziale e di commercio.

Sono considerate destinazioni d'uso compatibili sia l'Amministrazione pubblica, che il credito e l'assicurazione.

Sono considerate compatibili le seguenti destinazioni: servizi collettivi, uffici, studi legali, studi tecnici, studi commerciali, atelier. Sono ammesse attività relative a pubblici servizi (bar, ristoranti, alberghi, ecc.) e turistico ricettivi.

E' consentito l'allestimento di locali destinati ad attrezzature civiche.

E' consentito l'allestimento di locali destinati ad attrezzature assistenziali.

E' consentito l'allestimento di locali destinati ad associazioni politiche e sindacali.

E' consentito l'allestimento di locali destinati ad attrezzature ricreative e per incontri.

E' consentito destinare locali ad autorimesse private nei casi questo comporti il rispetto delle norme precedenti sulla apertura di facciate, di sicurezza, etc.

E' consentito destinare locali a magazzini a servizio di attività commerciali ed artigianali localizzate nel comune purché la superficie utile complessiva non superi il 50% della superficie dei piani terra dell'unità tipologica-funzionale.

Sono esclusi depositi, magazzini di merci all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato di produzione che produca l'inquinamento atmosferico e/o acustico o introduca rifiuti inquinanti nelle fognature e comunque tutte quelle attività artigianali che prevedano l'utilizzo di utensili industriali.

#### **Art. 14 - PARAMETRI URBANISTICI**

All'interno dei singoli comparti perimetrati come rappresentato nelle tavole di piano, valgono le seguenti prescrizioni:

##### **A - Indice territoriale. Indice fondiario.**

Gli indici sono calcolati globalmente comparto per comparto e isolato per isolato per cui la prescrizione è relativa alla volumetria indicata nelle schede che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

##### **B - Altezza massima.**

Il riferimento per le altezze massime sono le Tavole di progetto (Profili Regolatori) in cui la linea con l'indicazione "profilo regolatore alla linea di gronda" indica per ciascun fabbricato la nuova intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio con la parete verticale esterna.

E' possibile derogare alle altezze qualora la soluzione architettonica e compositiva prospettata venga ritenuta migliorativa rispetto alla proposta di piano.

##### **C - Indici fondiari medi degli isolati**

La redazione del piano è avvenuta calcolando i volumi lotto per lotto, isolato per isolato e quindi dell'intera zona A.1, sia per quelli



esistenti che per quelli di progetto; può accadere che singoli edifici prospicienti il suolo pubblico, nell'ampliamento concesso, superino l'indice medio di zona; in tali casi non si farà riferimento all'indice medio di zona bensì alla norma particolare per quell'edificio in quanto l'interesse collettivo, uniformità prospettica del fronte, è prevalente rispetto a quello singolo

#### **D - Volumetrie ammissibili.**

La volumetria conseguibile per ogni fabbricato o porzione di fabbricato è stata calcolata con i metodi canonici.

Tale volumetria aggiuntiva rispetto a quella esistente è da intendersi come quantificazione della possibilità edificatoria per quel fabbricato di raggiungere nell'ampliamento: l'altezza prescritta dal Profilo Regolatore nel tratto che lo interessa e la conseguente relativa superficie che lo definisce.

Può pertanto accadere che, soprattutto per taluni edifici di non chiara demarcazione delle proprietà, abbiano nella realtà una superficie difforme da quella presa a base per il calcolo nella redazione del piano, per cui le volumetrie assegnate siano insufficienti o esuberanti per la corretta applicazione delle previsioni del piano. In siffatta circostanza è norma che la previsione del Profilo Regolatore abbia la prevalenza.

Pertanto la volumetria aggiuntiva compatibile dovrà essere verificata in sede di presentazione dei progetti, in modo da consentire il rispetto più assoluto della norma dettata dai Profili Regolatori.

### **CAPO III - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO**

#### **Art. 15 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove Costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad essa attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai nelle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Responsabile del Servizio può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati. Qualora vengano rilevati abusi, il Responsabile del Servizio, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Responsabile del Servizio può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti..

#### **Art. 16 - MURI DI PROSPETTO E RECINZIONI**

Tutti i muri di fabbrica, visibili da spazi pubblici, quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente profilata, a taglio netto o rivestiti in pietra naturale, o da materiale pregiato, dovranno essere intonacati e colorati con tinte che non offendano la vista,

assorbano luce e non deturpino l'ambiente, con tinte scelte nella gamma cromatica delle terre ed aventi come riferimento il contesto in cui insistono.

Le recinzioni dovranno essere consone al decoro ed al tipo dell'ambiente in cui vengono realizzate.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici e targhe, sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

#### **Art. 17 - TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI ESTERNI**

I fronti esterni di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa unità di concetto non solo nell'architettura ma anche nei colori.

Nel rispetto dei valori ambientali, il proprietario dovrà scrupolosamente attenersi a quanto previsto dal presente Piano Particolareggiato e ottenere, prima di qualunque intervento, regolare concessione o autorizzazione del Responsabile del Servizio.

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Responsabile del Servizio può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può far eseguire lavori d'ufficio a spese degli interessati.

E' vietato utilizzare sui prospetti dei fabbricati materiali che non

fanno parte della tradizione locale o che siano in contrasto con il pregio del comparto.

I muri di prospetto e le recinzioni esistenti, se trattati ad intonaco, dovranno presentare quest'ultimo di "spessore costante" al fine di evidenziare eventuali irregolarità o non perfette verticalità dei paramenti esistenti.

Tutti i proprietari degli edifici che non abbiano provveduto, invitati dalla Amministrazione Comunale, al rifacimento ed alle riprese dell'intonaco, delle tinteggiature, parti a vista ecc., dovranno negli anni di validità del presente Piano provvedere ad intonacare, tinteggiare, restaurare l'esterno dei propri immobili; trascorso tale termine con la gradualità che l'Amministrazione Comunale stabilirà, il Comune provvederà direttamente imputando le spese ai proprietari..

#### **Art. 18 - INFISSI ESTERNI**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietate le porte, gelosie, persiane e sportelli che si aprono dall'interno verso l'esterno salvo deroghe per limitati casi particolari riguardanti edifici ove siano già presenti tali elementi e non si possano variare senza compromettere il valore architettonico dell'edificio, come nei restauri conservativi.

I serramenti delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun risvolto o sporto fuori della linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Anche i serramenti delle finestre del piano terreno affacciato su spazi pubblici e alte meno di mt. 4.00 dalla strada, o dal piano di campagna quando non esiste marciapiede, non possono aprirsi verso l'esterno.

Le finestre e i balconi, e tutte le altre aperture destinate a dare passaggio alla luce debbono essere chiuse con vetri, cristalli od altro materiale trasparente. L'oscuramento degli ambienti è consentito esclusivamente con tecniche della tradizione locale.

Sono consentiti, di norma, infissi esterni lignei o in materiali alternativi (alluminio e PVC color legno, acciaio) ma compatibili con il pregio del comparto e della Unità edilizia d'intervento.

### **Art. 19 - ANTENNE RADIO-TELEVISIONE**

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica o di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva con eliminazione delle singole antenne.

### **Art. 20 - CONDUTTURE AEREE**

Le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica, in modo da non deturpare le facciate degli edifici.

In caso di rifacimento di linee, è fatto obbligo il l'interramento dei cavi. Per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni è fatto obbligo di predisporre impianti interrati per l'eliminazione di impianti (ENEL, TELECOM) esterni che deturpano la facciata.

### **Art. 21 - IMPIANTI TECNOLOGICI**

E' vietato sistemare serbatoi d'acqua o simili sui tetti o sui terrazzi e comunque in parti esterne ai fabbricati.

Sono consigliati adeguati impianti autoclave con serbatoio idrico interrato;

Qualora si riscontrasse l'impossibilità oggettiva ad individuare volumi tecnici all'interno della tipologia consolidata, è consentita la

realizzazione di tali manufatti nell'area cortilizia ma nel rispetto della impostazione progettuale planimetrica e tipologica del presente Piano Particolareggiato.

È vietato predisporre pompe di calore e pannelli solari che deturpino i prospetti principali sul fronte strada.

## **Art. 22 - APERTURE ESTERNE SUI FRONTI PRINCIPALI**

Qualora nell'edificio esistente siano presenti aperture esterne con profilo ad arco si dovrà rispettare il sistema costruttivo realizzato, evitando l'aggiunta di piattabande orizzontali e/o la demolizione degli archi e di intonacare e tinteggiare l'archivolto.

E' prescritta la conservazione ed il ripristino, nelle originarie forme e dimensioni, di tutti i portali esistenti e meritevoli di salvaguardia.

Qualora si verifichi un crollo parziale o totale, il proprietario ha l'obbligo di ricostruire con gli stessi materiali, nella stessa forma, dimensione e posizione originaria, gli elementi andati perduti.

Qualora si riscontrino tracce di antichi manufatti riferite a preesistenti portali, oppure ove si riscontri l'opportunità di migliorare con la loro realizzazione la continuità e l'interesse delle più importanti testimonianze storiche, il Responsabile del Servizio può obbligare il proprietario alla sua riproposizione.

In tali casi nell'esecuzione di un nuovo portale si dovrà tenere conto della gamma di tipi esistenti e di materiali tradizionali.

L'autorizzazione o concessione di qualsivoglia intervento edilizio dovrà imporre contestualmente all'esecuzione di opere o manufatti la conservazione dell'antico portale eventualmente esistente o la realizzazione di un nuovo portale alle condizioni riportate nel precedente comma.

In deroga a quanto disposto dall'ultimo comma del presente articolo è eccezionalmente permesso, per ricavare posti auto, negozi o simili, purché con idonea soluzione architettonica, modificare le aperture esistenti purché si adottino soluzioni nel rispetto dell'architettura della facciata conservino le proporzioni originarie.

In ogni progetto dovranno essere chiaramente indicati i tipi di

infissi esterni che si intendono realizzare e che dovranno essere in legno di essenza dura, oppure in materiali alternativi ma sempre nel rispetto di quanto previsto dall'ultimo comma del precedente art. 18, di idonea soluzione architettonica e di colore in armonia con l'ambiente circostante. E' assolutamente vietato l'uso di infissi in materiali plastici, su fronti prospicienti strade, spazi pubblici o comunque verso spazi soggetti a veduta da luoghi pubblici.

E' consentito l'uso di infissi in materiali alternativi al legno ma sempre nel rispetto di quanto previsto dall'ultimo comma del precedente art. 18, se tali da inserirsi con garbo nel prospetto e non tali da deturpare la facciata; sono comunque vietate le colorazioni accese, irriverenti del quadro di riferimento, e gli infissi dotati di avvolgibili. E' consentito solamente l'utilizzo di persiane e infissi con scurini.

Per le attività commerciali è consentito l'uso di serrande a maglie aperte, opportunamente verniciate con tonalità consone alle facciate.

Le aperture carrabili sono ammesse anche con allargamento di vani esistenti, purché non superiori a m. 2.20 con ante in legno. Per particolari esigenze riguardanti l'attività svolta, il Responsabile del Servizio, può consentire tale allargamento fino alla misura di metri 2.50.

Nei casi non indicati in precedenza per ogni singola apertura avente larghezza inferiore od uguale a cm. 60 è consentito un incremento della superficie del 35%; per larghezze superiori l'incremento della superficie non può eccedere il 20%.

### **Art. 23 - COPERTURE DEGLI EDIFICI**

E' obbligatoria la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole del tipo "coppo", ancorché si effettui la demolizione e ricostruzione delle sottostanti strutture portanti.

La pendenza delle falde dovrà adattarsi a quella dei fabbricati limitrofi e comunque non superare il 35%; senza considerare quelli ove siano state effettuate sopraelevazioni recenti. Le fonti terminali delle coperture dovranno essere realizzate con caratteristiche tipiche delle tradizioni locali, ma potranno essere consentite la loro demolizione e ricostruzione, anche a quota differente da quella

iniziale. Qualora debba essere effettuata la demolizione del tetto per interventi di sopraelevazione o di risanamento, dovranno essere conservati e restaurati i cornicioni elaborati architettonicamente con modanature classiche.

Si fa esplicito obbligo di copertura a tetto con tegole di tipo tradizionale, a due falde con unico colmo o con soluzione a padiglione; per edifici ad angolo o di testata il corpo dovrà mantenersi sempre parallelo allo sviluppo su strada del fabbricato. È consentito inoltre l'uso di lucernai in ferro e vetro nel rispetto delle volumetrie assentite.

È consentito l'inserimento di infissi a tetto tipo Velux.

Ogni intervento di qualunque tipo dovrà essere richiesto con un progetto dettagliato a firma di tecnico abilitato iscritto all'Albo Professionale, che contenga la situazione attuale e le modifiche che si intendono apportare.

Sarà essenziale una sezione prospetto in scala non inferiore al (1:100) dalla quale risultino chiaramente i materiali impiegati, il trattamento delle superfici e le caratteristiche.

## **Art. 24 - DECORO E ARREDO URBANO**

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Responsabile del Servizio in conformità a quanto disposto dalle presenti norme e in particolare dai precedenti artt. 19, 20, 21.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la



ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle ecc. devono essere realizzati in modo tale da essere agibili ed utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedita capacità motoria.

Per i muri di recinzione è prevista la sostituzione o la trasformazione con recinzione di muratura, faccia vista o con intonaco nei paramenti prospicienti il suolo pubblico, con altezza max di mt. 2.40, salvo specifiche diverse individuate negli elaborati di progetto ma comunque compatibili con la tipologia predominante nel comparto. Per le pavimentazioni stradali è prescritto l'uso di materiali già presenti nel comparto, salvo indicazioni particolari previste negli elaborati grafici. Nella previsione di pavimentazioni stradali di tipo lapideo queste dovranno essere del tipo a superficie piana – lastre - lungo l'asse della carreggiata e nella superficie di normale contatto con le gomme degli autoveicoli.

E' prescritta l'illuminazione con sorgenti a bracci sospesi o su palo ma con esclusione dei pali portanti del tipo frusta.

#### **Art. 25 - ALLINEAMENTI E FILI FISSI**

Gli allineamenti stradali e i fili di prospetto degli edifici previsti dal P.P. devono intendersi fissi.

Per ovviare però a casuali errori grafici o per tenere conto dello stato di fatto, il Responsabile del Servizio, può imporre o consentire la rettifica di allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica in avanzamento o in arretramento rispetto ai fili fissi previsti dal Piano Particolareggiato.

La soluzione da adottare, deve garantire un risultato tecnico razionale e una composizione equilibrata, nel rispetto del tessuto urbanistico storicamente definito, tenuto conto soprattutto delle indicazioni degli antichi allineamenti che sono stati riportati negli elaborati di piano e che pertanto possono essere recuperati.

## **CAPO IV - AGGETTI, SBALZI E SPORGENZE**

### **Art. 26 - AGGETTI E SBALZI**

E' vietata la nuova costruzione di balconi se non in casi particolari di dimostrata validità architettonica e nei tipi ricorrenti nel comparto su costruzioni eseguite da oltre cinquant'anni senza aver subito ristrutturazioni.

Si fa obbligo di contenere cornicioni ed aggetti nelle dimensioni esistenti, ed ugualmente le dimensioni delle aperture, pur consentendone l'eventuale spostamento nell'ambito del prospetto e salvo quanto disposto dal precedenti artt. 18 e 22.

Sui prospetti fronteggianti il suolo pubblico non sono ammesse bacheche o sporgenze superiori a cm. 10 al di sotto di m. 2.50 di altezza sul marciapiede o di metri 3 sul piano stradale o di campagna.

Le zoccolature comunque eseguite non dovranno, in nessun caso, occupare suolo pubblico.

Per le vetrine, bacheche e simili, comportanti occupazioni di suolo pubblico e regolarmente approvate in progetto, potrà essere consentita una sporgenza massima di 20 cm. dal vivo al muro.

Sono consentiti aggetti a quota inferiore a mt. 4,00, purché si tratti di ricostruzioni o rifacimenti di aggetti esistenti e solo nei casi di dimostrata validità architettonica.

### **Art. 27 - VETRINE, INSEGNE E MOSTRE**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc., è subordinata all'autorizzazione del Responsabile del Servizio. Gli interessati dovranno farne regolare richiesta presentando un disegno firmato da un professionista abilitato da cui risulti precisamente quel che si vuole fare e se ne possa dedurre l'inquadramento.

Le vetrine dei negozi dovranno essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture e dovranno essere a disegno semplice o con soluzione architettonica che armonizzi con l'intera facciata.

Le insegne dovranno essere contenute in dimensioni non superiori alla larghezza delle aperture e di altezza non superiore a cm. 50.

Le vetrine vanno inserite all'interno dell'apertura originaria evitando emergenze dal filo di facciata; eventuali variazioni delle aperture dovranno rispettare il rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato. L'installazione di insegne commerciali è consentita solo se attigue al locale o al manufatto ove si svolge l'attività.

Le insegne vanno dimensionate possibilmente dello stesso ordine di grandezza dell'apertura sottostante e preferibilmente a lettere singole onde evitare di coprire le facciate. E' consentita una sola insegna per ogni esercizio commerciale. Sono vietate le insegne del tipo a bandiera di qualsiasi tipo e dimensione.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuocia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri o copra elementi architettonici di veduta.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.), il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria. Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico artistico e da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

## **Art.28 - CARTELLI INDICATORI**

Per cartelli indicatori di luoghi pubblici, edifici di interesse pubblico, ecc. è consentita la loro installazione purché siano usati materiali, colori e formati convenzionali, in conformità alle specifiche indicazioni progettuali prescritte dall'Ufficio Tecnico

Comunale.

### **Art. 29 - POGGIOLI, RINGHIERE E CANCELLATE**

Tutti i poggioli e le ringhiere di proprietà pubblica rovinati per cause di circolazione dovranno essere ripristinati a cura del Comune, mediante utilizzo dei materiali preesistenti e le ringhiere con il medesimo disegno.

In generale sono vietati ballatoi a sbalzo in cemento armato o con spessori a putrelle.

Le mensole in ferro esistenti e fatiscenti, dovranno essere sostituite o demolite nei tre anni successivi all'approvazione del Piano Particolareggiato, in seguito a notifica dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutte le cancellate esterne esistenti degli edifici adibiti ad attività commerciali dovranno essere rimosse e riportate all'interno delle aperture entro tre anni dall'approvazione del Piano.

## **CAPO V - RILASCIO DELLE CONCESSIONI O PERMESSI A COSTRUIRE E DELLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

### **Art. 30 - DOMANDA DI CONCESSIONE O PERMESSO A COSTRUIRE**

Chiunque voglia apportare modifiche all'aspetto esteriore degli immobili e dei luoghi compresi nel presente Piano Particolareggiato con opere di qualsiasi genere deve presentare domanda con relativo progetto in duplice copia all'Amministrazione Comunale e, ove previsto, agli Uffici competenti dell'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, e comunque deve astenersi dall'iniziare qualsiasi lavoro fino a quando non abbia ottenuto il prescritto nulla osta ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

La domanda per ottenere la concessione edilizia o il permesso di costruire deve essere inoltrata in carta da bollo all'Amministrazione Comunale e deve contenere:

- a) generalità, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente. Qualora il richiedente non sia proprietario dell'area la domanda deve contenere anche le generalità e la firma del proprietario;
- b) generalità, domicilio, codice fiscale, firma e numero di iscrizione del progettista all'Albo professionale;
- c) generalità, domicilio, codice fiscale, firma e numero di iscrizione del direttore dei lavori all'Albo professionale;
- d) generalità, domicilio, codice fiscale e firma del costruttore e del responsabile del cantiere;
- e) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titolo.

### **Art. 31 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E RELATIVA DOCUMENTAZIONE**

La domanda per ottenere l'autorizzazione deve essere inoltrata in carta da bollo all'Amministrazione Comunale e deve contenere:

- a - generalità, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente. Qualora il richiedente non sia proprietario dell'area la domanda deve contenere anche le generalità e la firma del proprietario;
- b - la documentazione attestante che il richiedente

l'autorizzazione rientri tra gli aventi titolo.

Qualora l'entità dei lavori lo richieda è necessario altresì indicare generalità, domicilio, numero di iscrizione all'albo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore.

Nella domanda deve essere inoltre assunto espressamente dal concessionario l'obbligo:

- di rispettare integralmente le eventuali prescrizioni contenute nell'autorizzazione,
- di denunciare entro 10 giorni all'Amministrazione Comunale, a mezzo di comunicazione scritta, ogni modifica relativa ai lavori autorizzati.

A corredo della domanda, di norma, deve essere allegata, in triplice copia, la seguente documentazione:

- a - relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dei lavori previsti e degli allacciamenti alle reti tecnologiche e infrastrutturali esistenti;
- b - documentazione fotografica;
- c - eventuali elaborati integrativi che l'Amministrazione Comunale dovesse richiedere ai fini di una esauriente istruttoria della domanda presentata.

#### **Art. 32 - DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA O DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Alla domanda di concessione edilizia o del permesso di costruire, devono essere allegati, in triplice copia, i seguenti documenti:

- a) - stralcio del piano particolareggiato vigente con l'indicazione integrale dell'isolato e del comparto oggetto dell'intervento;
- b) - planimetria quotata, rappresentante lo stato di fatto, in scala non inferiore a 1:200 contenente:
  - b.1 - l'individuazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione;
  - b.2 - la larghezza e la toponomastica delle strade esistenti, le indicazioni delle proprietà confinanti,
  - b.3 - l'ubicazione, le altezze e le distanze degli edifici al contorno;
  - b.4 - il rilievo delle eventuali alberature esistenti nell'area di intervento nonché di pozzi e cisterne;
- c) - planimetria catastale;

- d) - planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 contenente:
  - d.1 - la rappresentazione planimetrica dell'area e l'ubicazione dell'opera progettata con i distacchi dai confini e dalle eventuali costruzioni prospicienti, la sistemazione degli spazi liberi da destinare a giardino o a parcheggio ed eventuali costruzioni accessorie;
  - d.2 - i punti di allaccio alle reti infrastrutturali esistenti;
- e) - verifica dei parametri edilizi ed urbanistici e calcolo analitico dei volumi con riferimenti grafici;
- f) - piante quotate, in scala non inferiore a 1:100, dei singoli piani dell'edificio, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
- g) - sezioni quotate, in scala non inferiore a 1:100, in numero sufficiente per la completa comprensione del progetto dell'opera, con la rappresentazione del terreno prima e dopo la sistemazione;
- h) - prospetti, in scala non inferiore a 1:100, con le quote dei piani e delle coperture riferite al piano di sistemazione dell'area, l'ingombro e le coloriture degli edifici adiacenti, nonché le ipotesi cromatiche d'intervento;
- i) - progetti degli impianti tecnici, ove previsti, redatti in conformità alle leggi e regolamenti vigenti;
- l) - relazione tecnica illustrativa con la descrizione dei materiali, dei colori da impiegare nelle finiture esterne degli edifici, dello schema di allacciamento all'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche e nere;
- m)- ampia documentazione fotografica ante intervento e se richiesta post intervento con adeguata simulazione della proposta progettuale.
- n) Relazione Geotecnica e ove previsto dal D.M. 11.03.1988 quella Geologica, per la realizzazione di nuovi edifici o per interventi di sopraelevazione o comunque nel caso in cui vengano modificati gli stati tensionali del sottosuolo.

Qualora l'area ricada in zona sottoposta a vincoli, dovrà essere inoltre presentata copia del progetto con gli estremi del nulla-osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

Per i progetti relativi ad interventi su edifici esistenti devono essere evidenziati in modo inequivocabile e con grafia particolare:

- a) - lo stato attuale planimetrico ed altimetrico dell'edificio oggetto dell'intervento con profilo altimetrico degli edifici

- limitrofi esterni per non meno di un corpo di fabbrica su entrambi i lati prospicienti il suolo pubblico;
- b) - le demolizioni e le nuove opere, con la specificazione delle destinazioni d'uso prima e dopo l'intervento.

Per gli edifici e le opere assoggettate a speciali leggi o regolamenti (comunali, provinciali, regionali e statali) devono essere altresì allegati in copia i relativi specifici permessi, visti, nulla osta o autorizzazioni.

Tutti progetti che prevedono l'installazione di impianti di riscaldamento con caldaie della potenzialità minima di 100.000 calorie e tutti i progetti per le costruzioni industriali, sono soggetti, al fine della sicurezza contro i pericoli di incendio a preventiva approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale approvazione dovrà essere richiesta prima dell'esame del progetto da parte dell'Ufficio Tecnico.

Qualsiasi variante al progetto presentato dovrà essere richiesta tempestivamente all'Amministrazione Comunale con la stessa procedura del progetto originario.

### **Art. 33 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

In rapporto alle suddette fasi di attuazione e al piano finanziario di attuazione e previsione, l'Amministrazione Comunale dovrà, preventivamente all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato, definire e periodicamente aggiornare:

- a - l'elenco analitico dei prezzi per la determinazione dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b - i criteri di ripartizione, per unità edilizia, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, nonché le quote percentuali di detti oneri poste a carico dei soggetti proprietari per la realizzazione delle opere stesse;
- c - i criteri di ripartizione, per ogni unità edilizia, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, nonché le quote percentuali di detti oneri poste a carico dei soggetti proprietari per la realizzazione delle opere stesse;
- d - le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero, in corso con tale realizzazione, se parziale, le modalità e i tempi di reperimento dei suddetti oneri finanziari da parte



dell'Amministrazione Comunale stessa.

#### **Art. 34 - CONVENZIONE EDILIZIA**

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre preventivamente l'attuazione degli interventi previsti nel Piano Particolareggiato, la convenzione tipo sulla base della quale avverrà il coordinamento tra soggetti proprietari e Amministrazione stessa.

Tale convenzione andrà periodicamente adeguata in rapporto anche ad eventuali variazioni approvate dalle disposizioni di cui al precedente articolo.

Le deliberazioni che l'Amministrazione Comunale emetterà in merito a quanto previsto dai precedenti articoli, faranno parte integrante delle presenti norme di attuazione.

#### **Art. 35 - RESPONSABILITA'**

Il proprietario titolare della Concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'Impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dall'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione o nella autorizzazione edilizia.

#### **Art. 36 - OBBLIGHI CORRENTI**

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di beni immobili comunque assoggettati al presente piano hanno l'obbligo di non alterarne lo stato fisico da esso protetto, di permetterne il pubblico godimento nei modi e con le garanzie previste dalle leggi vigenti e di non adibirle ad usi non consoni al loro interesse paesaggistico o tali da arrecare comunque pregiudizio alla loro conservazione.

I proprietari, possessori o detentori di beni immobili compresi nel perimetro della zona classificata "A.1" - Centro Storico, vincolati ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, hanno altresì l'obbligo di custodirli e di preservarli da offese di agenti esterni o da altre cause di deterioramento, e di provvedere alla loro

manutenzione ordinaria e straordinaria in modo che ne sia salvaguardato il decoro.

### **Art.37 - RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO**

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico o storico, etc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata all'Amministrazione Comunale alla quale compete d'obbligo di far sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli Organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente.

### **Art. 38 - DEROGHE**

Il Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme del presente Piano Particolareggiato per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, i cui interventi debbono essere risolti attraverso composizioni planovolumetriche.

Le deroghe dovranno ottenere, se necessario, il preventivo nulla-osta di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357 da parte dell'Assessorato Regionale alla Pubblica Istruzione e Beni Culturali, Ufficio Tutela del Paesaggio.

I poteri di deroga si estendono ai seguenti standards: volumi, rapporto di copertura, altezze, distacchi dai fabbricati e dai confini.

Rimane inteso che qualora le presenti Norme di Attuazione fossero in contrasto con disposizioni di carattere nazionale o Regionale, se non di riferimento al dettaglio Particolareggiato, prevarranno queste ultime.

## **CAPO VI - LOCALI DI ABITAZIONE ED ACCESSORI**

### **Art. 39 - LOCALI ABITABILI**

E' vietato anche nei fabbricati già esistenti adibire ad abitazione permanente i locali interrati o seminterrati e i cantinati

I vani abitabili non potranno avere altezza netta media inferiore ai metri 2.70.

Ciascun vano abitabile dovrà avere almeno una finestra che si apra direttamente all'aria libera.

### **Art. 40 - PIANI SEMINTERRATI**

Sono consentiti piani seminterrati solo quando le condizioni plano-altimetriche del sedime lo consentano; eventuali prese di luce naturale non devono essere prospicienti il suolo pubblico. I piani seminterrati non possono essere destinati a usi residenziali.

Devono altresì essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Dovrà essere assicurato, anche con mezzi artificiali, un sufficiente ricambio d'aria in ogni ambiente.

### **Art. 41 - PIANI INTERRATI**

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali destinati alla residenza e/o al commercio.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di deposito, sgombero, etc., a condizione però che, ferma la osservanza di

particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dall'Ufficiale sanitario, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

#### **Art. 42 - SOTTOTETTI**

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

I locali non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, devono avere altezze medie *non* eccedenti i mt. 2,70, e possono essere utilizzati esclusivamente come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità previsti, in relazione alla dimensione minima nonché alla illuminazione e alla ventilazione, dal successivo art. 45. Inoltre non devono avere altezze medie inferiori a mt. 2.70.

Nei sottotetti abitabili il solaio può essere costituito dalle sole falde del tetto, e dove possibile realizzare un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto di altezza non superiore a mt. 0.50 inaccessibile.

#### **Art. 43 - SCALE**

In tutti i locali esistenti, le scale non dovranno avere in nessun caso larghezza inferiore ai ml. 0.60, per le nuove costruzioni dovranno essere rispettate le normative vigenti. Potranno essere illuminate e ventilate direttamente dall'esterno, ovvero con impianto di ventilazione forzata.

#### **Art. 44 - CORTILI E CHIOSTRINE**

L'altezza dei muri sarà misurata dal perimetro del cortile fino alla linea di gronda del tetto. Agli effetti i quanto sopra la misura dell'area dei cortili deve essere intesa al netto da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza. La costruzione di chiostrine potrà essere ammessa esclusivamente se necessaria della diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno, cucine. E' vietato però in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione e la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine. Dovranno essere in facile e permanente comunicazione, nella parte inferiore, con strade e cortili facilmente accessibili per la pulizia. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza. .

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costruire insieme lo spazio regolamentare di area coperta che sarebbe sufficiente nel caso di un edificio unico, quando venga conclusa tra i confinanti, a loro cura e spese, una convenzione legale preventivamente approvata dalle Autorità Comunali.

#### **Art. 45 - LOCALI IGIENICI, CUCINE, DISIMPEGNI**

Ogni singolo alloggio dovrà essere dotato di latrina con sistemazione a sciacquone proprio (Water-Closet) situata in locale proprio, interno all'abitazione e mai pensile o su terrazza, dotata di finestra propria che si apra direttamente all'aria libera. Ovviamente areazione forzata nei casi di impossibilità di areazione di finestre.

Al locale latrina si deve poter accedere soltanto da un disimpegno. Le pareti dovranno essere protette per un'altezza non inferiore a metri 1.50 misurati dal pavimento, con mattonelle di ceramica od altro materiale lavabile.

Nello stesso locale adibito a latrina potranno essere sistemati i normali servizi igienici quali bagni e simili. Per le cucine valgono le stesse norme.

I laboratori artigiani e le botteghe artigiane, che possono rinnovare i locali inserendoli nelle operazioni di risanamento degli edifici, debbono avere il servizio igienico in rapporto di un WC ogni cinque addetti.

Per tutti i nuovi impianti sono escluse tassativamente quelle

installazioni che abbiano a produrre rumori o esalazioni nocive o molestie.

## **CAPO VII – NORME IGIENICO SANITARIE**

### **Art. 46 - REQUISITI IGIENICO-SANITARI**

Per i bagni e i gabinetti è ammessa anche la sola illuminazione artificiale e ventilazione mediante canne di tiraggio forzato.

E' ammessa l'installazione di apparecchiature per la cucina in ambienti privi di finestra purché muniti di adeguata ventilazione forzata. E' ammessa l'installazione di nuovi impianti di distribuzione a rete.

Devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per arrestare l'umidità per capillarità e diffusione. Il riscontro di una elevata percentuale di umidità renderà gli ambienti utilizzabili solo per depositi o garages, sempre nel rispetto delle disposizioni relative alle destinazioni d'uso.

Si prescrive la demolizione senza ricostruzione di tutti i corpi accessori la cui eliminazione concorre al risanamento delle aree destinate a verde pubblico o a spazi liberi in edificabili, così come indicato nelle planimetrie del Piano.

E' ammessa, nelle aree espressamente indicate nella cartografia, poste a servizio di uno o più unità edilizie, in sostituzione delle superfetazioni esistenti, la costruzione ex-novo di blocchi servizio (WC, bagno, vano cucina, etc.) da inserire nella volumetria degli immobili, dal lato prospiciente cortili interni. Detti blocchi dovranno avere una superficie utile non superiore a 6,00 mq e se possibile dovranno essere accorpati ogni due unità edilizie contigue. La copertura dell'elemento aggiunto dovrà essere a falda inclinata. I nuovi elementi volumetrici aggiuntivi dovranno contribuire al ripristino dell'unitarietà compositiva degli spazi liberi interessati. Sono ammesse nuove aperture purché sia assicurato all'insieme della facciata un carattere unitario.

### **Art. 47 - DEFLUSSO DELLE ACQUE REFLUE**

Non è consentita la costruzione di pozzi neri né di impianti di fogne perdenti.

Qualora, per mancanza di adeguate fognature sia necessario ricorrere ad impianti depuratori, potrà essere consentito l'uso di

fosse settiche e con pareti, pavimento e soffitto armati.

Tali fosse non potranno essere situate a meno di mt. 5 dal perimetro di fondazione e mt. 10 da eventuali pozzi o condutture di acque potabili e dovranno essere ricoperte da chiusini battenti solidi ed a perfetta tenuta.

#### **Art. 48 - DEFLUSSO DELLE ACQUE METEORICHE**

I cornicioni devono essere muniti di canali di materiale impermeabile o altro per il convogliamento delle acque meteoriche in apposite docce.

E' consentita l'omissione di tali canali qualora sia dimostrabile che la tipologia tradizionale ne è priva.

I bracci di immissione dei fognoli privati delle fogne pubbliche debbono essere costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dal Comune.

Per la loro costruzione, deve essere ottenuta autorizzazione da richiedersi nelle forme stabilite dalle particolari disposizioni vigenti per la manutenzione delle pavimentazioni stradali per la tutela e conservazione delle canalizzazioni esistenti nel sottosuolo. Qualora sia modificata la sede della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificarli e trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese.



## **CAPO VIII - ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE O D'INTERESSE GENERALE**

### **Art. 49 - ATTUAZIONE DEI NUCLEI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O D'INTERESSE GENERALE**

Le aree destinate a nuclei per attrezzature pubbliche sono soggette a procedura di esproprio ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

La destinazione d'uso e le caratteristiche della edificazione sono vincolate alle prescrizioni del presente Piano Particolareggiato.

Le modalità di realizzazione degli interventi saranno regolate dalle specifiche normative vigenti in materia. Le aree destinate a pubblici esercizi nella ipotesi di interventi privati che la contengano, dovranno essere cedute al Comune che provvederà alla loro sistemazione e alla costruzione delle necessarie infrastrutture di servizio. Sarà facoltà del Comune acquisire tali aree, ancora prima di interventi privati, al fine di sistemare la rete viaria e le infrastrutture di servizio, ai sensi della legge n. 865/71 e successive modificazioni.

### **Art. 50 - ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO O AMBIENTALE**

Per qualsiasi intervento edilizio su immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o

autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Responsabile del Servizio, che dalle altre competenti Autorità, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

#### **Art. 51 - VIABILITA'**

Le superfici di usura delle piazze, strade e stradelli, e dei passaggi pedonali debbono essere conservate con il tradizionale selciato, o soluzione architettonica equivalente.

Per le superfici con manto in battuto di cemento dovrà essere prevista la sostituzione secondo le prescrizioni degli elaborati grafici appositi, impiegando ciottoli di fiume, e solo nei casi citati piccolo cotto fiorentino e di disegno viario, con esclusione di piastrelle in cemento, conglomerato bituminoso e battuto di cemento. Nelle vie e nelle piazze dove il Piano Particolareggiato prevede l'impiego di elementi lapidei, questi dovranno sostituire l'attuale pavimentazione che non presentasse dette caratteristiche.

## **CAPO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 52 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Nelle more di approvazione del P.P. sono consentiti entro il perimetro del Centro Storico, zona A.1, interventi edilizi non in contrasto con il P.P. appena adottato, più in particolare:

- a - La densità fondiaria e la cubatura non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-ambientale;
- b - Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, come previsto dalle schede segnaletiche.
- c - Per eventuali trasformazioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza massima degli edifici circostanti come indicato nei profili regolatori allegati.
- d - Le distanze non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra gli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico-ambientale.
- e - Non sono ammesse ricostruzioni a seguito di demolizioni, se non per provati motivi di sicurezza statica verificati.
- f - Per le sopraelevazioni, ove consentito, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del presente piano, sono soggette alle disposizioni del presente Piano esecutivo.

### **Art. 53 - RAPPORTO TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il Regolamento Edilizio e le norme di Attuazione costituiscono un unico testo normativo inscindibile.

Le norme contenute nel Regolamento Edilizio hanno carattere prevalentemente generale.

Le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato recano norme

specifiche riguardanti i singoli comparti della zona A.1 - Centro Storico, individuati negli elaborati dell'allegato Piano esecutivo.

In caso di contrasto tra le prescrizioni del Regolamento Edilizio e quelle delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato prevalgono queste ultime in quanto speciali rispetto alle prime aventi carattere generale. In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano le norme generali contenute nel Regolamento Edilizio.

In caso di contrasto tra previsioni indicate da planimetria a scala differente, si devono osservare le previsioni risultanti dalla planimetria a scala più dettagliata.

In caso di contrasto tra previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime.

Qualora in fase di attuazione del Piano Particolareggiato si riscontrino sostanziali incongruenze o divergenze fra gli elaborati grafici del Piano e situazione attuale, il Responsabile del Servizio, su conforme parere della Commissione Urbanistica, può autorizzare interventi edilizi, purché nel rispetto delle prescrizioni, dei vincoli e delle tipologie d'intervento previste per le relative aree di pertinenza delle singole unità immobiliari e in ogni caso finalizzati al rispetto degli obiettivi generali del Piano.

Nel rispetto delle norme di carattere Nazionale e Regionale e nei limiti di quanto previsto dalle presenti N.d.A., indipendentemente dalla categoria di intervento proposto dal presente Piano, è consentita la variazione di destinazione d'uso e la modifica del numero delle unità immobiliari.

#### **Art. 54 - NORME FINALI**

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme di attuazione e dal Regolamento Edilizio Comunale, si rinvia alle disposizioni di legge statale e regionale e di regolamenti vigenti sulla materia urbanistica edilizia.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **INDICE**

#### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 01 - Campo di applicazione del Piano Particolareggiato
- Art. 02 - Finalità ed obiettivi del Piano Particolareggiato
- Art. 03 - Zonizzazione del Centro Storico
- Art. 04 - Elaborati del Piano Particolareggiato
- Art. 05 - Catasto Urbanistico
- Art. 06 - Modalità d'attuazione
- Art. 07 - Uso del suolo e degli edifici

#### **CAPO II - CARATTERISTICHE TIPOLOGICO-DISTRIBUTIVE E IGIENICO SANITARIE**

- Art. 08 - Tipologie distributive
- Art. 09 - Norme edilizie generali
- Art. 10 - Interventi edilizi
- Art. 11 - Categorie d'intervento edilizio
  - Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Risanamento conservativo
  - Ripristino tipologico
  - Ripristino tipologico delle recinzioni
  - Demolizione senza ricostruzione
  - Demolizione e ricostruzione
  - Ristrutturazione edilizia
  - Nuova costruzione
- Art. 12 - Disciplina edificatoria sub-comparti
- Art. 13 - Caratteristiche degli edifici
- Art. 14 - Parametri urbanistici

#### **CAPO III - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO**

- Art. 15 - Aspetto e manutenzione degli edifici
- Art. 16 - Muri di prospetto e recinzioni
- Art. 17 - Tinteggiature e rivestimenti esterni

- Art. 18 - Infissi esterni
- Art. 19 - Antenne radio-televisive
- Art. 20 - Condutture aeree
- Art. 21 - Impianti tecnologici
- Art. 22 - Aperture esterne su fronti principali
- Art. 23 - Coperture degli edifici
- Art. 24 - Decoro e arredo urbano
- Art. 25 - Allineamenti e fili fissi

#### **CAPO IV - AGGETTI, SBALZI E SPORGENZE**

- Art. 26 - Aggetti e sbalzi
- Art. 27 - Vetrine, insegne e mostre
- Art. 28 - Cartelli indicatori
- Art. 29 - Poggioli, ringhiere cancellate

#### **CAPO V - RILASCIO DELLE CONCESSIONI E DELLA AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

- Art. 30 - Domanda di concessione
- Art. 31 - Domanda di autorizzazione e relativa documentazione
- Art. 32 - Documenti a corredo della domanda di concessione
- Art. 33 - Urbanizzazione primaria e secondaria
- Art. 34 - Convenzione edilizia
- Art. 35 - Responsabilità
- Art. 36 - Obblighi correnti
- Art. 37 - Rinvenimento di opere di pregio artistico e storico
- Art. 38 - Deroghe

#### **CAPO VI - LOCALI DI ABITAZIONE ED ACCESSORI**

- Art. 39 - Locali abitabili
- Art. 40 - Piani seminterrati
- Art. 41 - Piani interrati
- Art. 42 - Sottotetti
- Art. 43 - Scale
- Art. 44 - Cortili e chiostrine
- Art. 45 - Locali igienici, cucine, disimpegni

#### **CAPO VII - NORME IGIENICO SANITARIE**

- Art. 46 - Requisiti igienico-sanitari
- Art. 47 - Deflusso delle acque reflue
- Art. 48 - Deflusso delle acque meteoriche

#### **CAPOVIII - ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE O D'INTERESSE GENERALE**

- Art. 49 - Attuazione dei nuclei di attrezzature pubbliche o d'interesse generale
- Art. 50 - Esecuzione di opere su edifici d'interesse monumentale, storico o ambientale
- Art. 51 - Viabilità e parcheggi

#### **CAPO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI**

- Art. 52 - Disposizioni transitorie
- Art. 53 - Rapporto tra Regolamento Edilizio e Norme di attuazione del P.P.
- Art. 54 - Norme finali