

# COMUNE DI ESTERZILI

studio tecnico

**DEPLANO & DEPLANO**

ing. ANDREA DEPLANO - arch. GABRIELE DEPLANO

09126 C A G L I A R I - via Pesaro, 7

tel./fax 070 302758 E-mail andeplano@tiscalinet.it

## **PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO**

oggetto

**NORME DI  
ATTUAZIONE**

collaboratori

arch. GABRIELE DEPLANO

ing. ANDREA MARIO LOSTIA

ing. ALESSANDRO LOBINA

ing. ALESSIO LOBINA

tavola

**B**

scala

data

**12/2002**

progettista

**ing. ANDREA DEPLANO**

committente

**COMUNE DI ESTERZILI**

archivio

ZONA A CENTRO STORICO  
rapporto di stampa 10:1  
file di configurazione

**COMUNE DI ESTERZILI**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO**

**NORME DI ATTUAZIONE DEL**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO**

**Aggiornamento 17 dicembre 2002**

**IL REDATTORE:**

**Dott. Ing. Andrea Deplano**

## **CAPITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

### **Art. 1.1 - CONTENUTO E VALIDITÀ DELLE NORME**

Le presenti Norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Esterzili, in adempimento alle prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale, definiscono l'assetto urbanistico delle aree del territorio Comunale di Esterzili ricadenti nelle seguenti classi omogenee definite, ai sensi del Decreto Assessoriale EE.LL. Finanze ed Urbanistica N° 2226/U del 20/12/1983:

- Zona A - Centro Antico di particolare pregio ambientale.

E cioè quella parte del territorio che riveste un carattere storico e/o artistico di particolare pregio ambientale e tradizionale, comprese le aree adiacenti e circostanti che possono considerarsi parte integrante della stessa.

Il presente Piano Particolareggiato ha contenuto, valore ed efficacia di Piano attuativo e persegue i seguenti obiettivi fondamentali:

a) recupero del patrimonio edilizio degradato per realizzare migliori e soddisfacenti condizioni di abitabilità secondo i valori del vivere civile;

b) restauro e valorizzazione degli edifici di valore ambientale ed architettonico per una migliore qualificazione della località, nonché per una più ampia ed attiva fruizione dei beni da parte dei cittadini;

c) migliore assetto viario e previsione di ulteriori aree e spazi di uso pubblico in misura corrispondente agli standards regionali per migliorare le attuali condizioni e rapporti di vita dei residenti.

### **Art. 1.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE , FINALITA' DELLE NORME**

Le norme si applicano a qualsiasi intervento che avvenga nel territorio della zona A del Comune di Esterzili.

Nel territorio di cui sopra le presenti norme sostituiscono integralmente quelle attualmente vigenti per la zona A del P.U.C.

Le Norme di attuazione integrano e disciplinano le Previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche e nelle schede degli interventi edilizi del P.P. del centro storico; ne possiedono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla L. 3 novembre 1952 n° 1902 e successive modificazioni.

Le destinazioni d'uso delle zone soggette a Piano Particolareggiato e la viabilità costituiscono attuazione del P.U.C. e, dove in contrasto, variante allo stesso con tutte le specificazioni previste dalle presenti norme. Per quanto non espressamente specificato, valgono le norme di attuazione del P.U.C. e del R.E. con tutte le eventuali

integrazioni e modificazioni delle norme in oggetto.

Il presente Piano, redatto su cartografia aereofotogrammetrica e catastale nella scala 1:500 (ottenuto per ingrandimento dalla scala 1:1000), si estende alle aree ricadenti nel P.U.C. del Comune di Esterzili in zona "A", centro antico, così come individuato nella cartografia di piano.

Il P.P., tenendo conto delle scelte di localizzazione consigliate nel P.U.C., indica l'azzoneamento dell'area di intervento nel rispetto degli standards urbanistici e degli indici di fabbricabilità prescritti per la zona "A", definisce la viabilità principale dell'area di intervento, raccordandola con quella territoriale; definisce i tracciati dei principali impianti tecnologici, ove mancanti; descrive le fasi tecniche di attuazione e gli impegni di spesa per le opere di urbanizzazione mancanti.

### **ART. 1.3 - OPERATIVITA' DEL PIANO - LEGISLAZIONE -**

Il P.P. diventa operativo attraverso i seguenti programmi esecutivi predisposti ai sensi della legislazione vigente.

Il P.P. si attua:

- con intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti aventi titolo sulla base della legislazione vigente;
- con intervento pubblico o privato attraverso Piani di Recupero o attraverso Programmi integrati del Centro Storico;
- con intervento diretto da parte degli aventi titolo su singole unità immobiliari, consorzi volontari estesi a più unità immobiliari, comparti edificatori;
- con intervento pubblico attraverso i Piani di riqualificazione urbana;
- con intervento privato attraverso Piani di recupero primario;

nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare della Legge Urbanistica Generale, N° 1150 del 17/08/1942 e delle successive integrazioni e modifiche, Legge N° 167 del 18/04/1962, Legge N° 765 del 06/08/1967, Legge N° 1187 del 19/11/1968, Legge N° 865 e successive modifiche e integrazioni del 21/10/1971, ampliate dal Decreto Interministeriale N° 1404 del 01/04/1968 e dal Decreto Assessoriale EE.LL.F.U. N° 2266-U del 20/12/1983, Legge N° 10 del 28/01/1977, della L.R. N° 30 del 28/04/1978, della L.R. N° 17 del 19/05/81 e della Legge N° 47 del 28/02/85, della L.R. N° 23 del 11/10/85 e successive modificazioni e integrazioni e L.R. n.45/89, della L.R. N° 29 del 13/10/98, della L.R. N° 28 del 12/08/98.

Nell'ambito del P.P. sono applicabili le Legislazioni speciali in materia di Opere Pubbliche, di edilizia scolastica, di edilizia economica e popolare, nonché in materia di agricoltura, industria e turismo, rispettivamente per i settori di competenza, purché gli interventi di attuazione siano coordinati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

La Disciplina Urbanistica si applica:

- a tutte le opere e costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito del territorio comunale durante il periodo di validità del P.P.
- alle opere in genere che secondo le norme del Piano Urbanistico Comunale e del

Regolamento Edilizio sono subordinate a concessione, autorizzazione, denuncia o notifica;

Per quanto non chiarito o contemplato in modo esplicito, si rimanda alla legislazione vigente in materia e alle norme stabilite dagli articoli del Codice Civile.

#### **Art. 1.4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico, che interessa il territorio individuato dai precedenti articoli, è costituito dai seguenti elaborati:

##### **- Allegati**

Tavola A) - Relazione tecnica illustrativa

Tavola B) - Norme di attuazione

Tavola C) – Tabelle Parametriche

Tav. 1) P.U.C. Zonizzazione del centro urbano (Aerofotogrammetrico 1:2.000)

Tav. 2) P.U.C. Zonizzazione del centro storico (Aerofotogrammetrico 1:500)

Tav. 3) Delimitazione del centro storico e degli isolati (Aerofotogrammetrico 1:500)

Tav. 4) Delimitazione del centro storico e degli isolati (Catasto Urbano 1:500)

Tav. 5) Delimitazione degli Isolati e delle Unità Edilizie (Aerofotogrammetrico 1:500)

Tav. 6) Qualità ambientali dell'organismo storico (Aerofotogrammetrico 1:500)

Tav. 7) (Dalla 7.1 a 7.25) Isolati dal n° 1 al n° 25 con schede delle singole unità edilizie, contenenti lo stato di fatto, prescrizioni progettuali, dati planovolumetrici, fotografie, planimetria isolato e profili stradali.

Tav. 8) Rete stradale - stato di fatto (Aerofotogrammetrico 1:500)

Tav. 9) Rete stradale – progetto (Aerofotogrammetrico 1:500)

Tav. 10) Tipologie edilizie di riferimento

Ogni intervento di edificazione e di trasformazione del territorio dovrà attenersi ai criteri di edificazione fissati dalle presenti norme, rispettando le destinazioni d'uso consentite nelle singole zone e le condizioni di edificabilità in relazione ai parametri dimensionali ed osservare le prescrizioni e le procedure indicate.

#### **Art. 1.5 - ONERI A CARICO DEI PRIVATI E CONVENZIONI**

Tutti i proprietari di aree edificabili e di immobili all'interno delle zone A, centro storico, inclusi nel P.P. all'atto del rilascio della Concessione Edilizia devono, nel rispetto della legislazione vigente in materia, cedere al Comune le aree per la viabilità individuata nelle Tavole 8 e 9 del Piano Particolareggiato, in base alle quote di pertinenza. La cessione di tali aree dovrà avvenire a mezzo di apposita convenzione, preordinata al rilascio della concessione edilizia.

Inoltre, ove dovuti, dovranno corrispondere gli oneri relativi al costo di costruzione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla Legge 28/01/1977 n.10 nella misura deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi del D.A. EE.LL.F.U. N° 70 del 30/01/1978.

I proprietari di aree edificabili e immobili che si trovino nell'impossibilità di cedere le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione dovranno corrispondere al Comune gli oneri aggiuntivi calcolati nella misura deliberata dal Consiglio Comunale in applicazione al L. n. 865 del 22/10/1971 e succ. mod.

Nel caso in cui più proprietari si riuniscano in Consorzio Volontario per l'attuazione del Piano Particolareggiato è necessario stipulare una convenzione con il Comune per tutti gli adempimenti previsti nel presente articolo.

Nel caso che la viabilità di accesso ai lotti e le reti tecnologiche non siano complete, è fatto obbligo ai proprietari delle aree edificabili di realizzare quelle opere necessarie al collegamento con la viabilità e le reti tecnologiche esistenti a scomputo degli oneri dovuti.

Tale obbligo dovrà essere sancito da apposita convenzione preordinata al rilascio della concessione edilizia nella quale i privati si impegnano a procedere all'attuazione delle medesime opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

#### **Art. 1.6 - POTERI DI DEROGA**

L'Amministrazione Comunale può esercitare la deroga sulle norme del Piano Particolareggiato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge n.1357 del 21/12/1955 e dell'art.16 della legge n. 765 del 06/08/1967.

La deroga può estendersi all'indice di fabbricabilità e alle altezze soltanto quando si tratti di edifici dei quali rimanga immutata la funzione fermo restando che l'indice di fabbricabilità non può superare in alcun caso i valori massimi previsti dal D.A. 2266/U/83 per le singole zone territoriali omogenee.

In ogni caso la deroga deve essere concessa previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale, con la quale venga assicurato il rispetto nel tempo della destinazione dell'immobile per uso pubblico.

#### **Art. 1.7 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.P.**

Tutte le norme contenute sulle tavole grafiche nelle schede e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivi e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

## CAPITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### ART. 2.1 - INDICI E PARAMETRI - DEFINIZIONI -

#### 1) Area edificabile

E' l'area perimetrale ad un intervento edilizio diretto, alla quale si applicano i parametri edilizi per definire l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta. Ai fini suddetti si considera di norma la superficie catastale; si considera invece la superficie reale se lo scarto con quella catastale supera il 5%.

L'area edificabile può concernere anche più proprietà (o lotti), quando costituiscono una "unità d'intervento" e seguano quindi le stesse modalità operative.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà detratte:

- le porzioni che per vincoli del presente P.P. o per legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato a ad altri usi di interesse generale;
- le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, a proprietà o lotti confinanti.

Nel caso di cortili comuni, l'area edificabile comprende anche la quota di cortile comune che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati. Non si computano gli spazi pubblici adiacenti, all'area edificabile; possono invece computarsi aree confinanti di altro proprietario, purché la cessione di edificabilità che ne consegue risulti da convenzione regolarmente trascritta, modificabile solo con l'intervento dell'Autorità Competente, alla quale essa va notificata in copia.

#### 2) Superficie coperta

Misura l'area risultante dalla proiezione, su un piano orizzontale, delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle muraure perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline. Non si computano i balconi aperti, i cornicioni, le gronde, le pensiline d'ingresso se la sporgenza non supera i ml. 1,50.

#### 3) Rapporto di copertura

E' la porzione di area edificabile che può essere "coperta" dai fabbricati e si esprime con il rapporto tra area complessivamente coperta ed area complessivamente edificabile, entrambi espressi in termini fondiari.

#### 4) Indice di fabbricabilità fondiario (o indice di edificabilità)

Ai fini edificativi, definisce il volume edilizio in mc che si può costruire su un mq di area edificabile; ai fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici, espresso in mc, e la superficie considerata espressa in mq.

L'indice di fabbricabilità fondiario non potrà superare quello preesistente fatti salvi i casi previsti dalle schede relative alle singole unità edilizie.

#### 5 - Altezza degli edifici

Di norma non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, nel caso di

nuove costruzioni le altezze massime sono fissate nelle schede edilizie.

Le altezze si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa) sino all'intradosso del solaio di copertura più alto, nel caso di tetto piano o tetto con falde aventi inclinazione minore o uguale al 35%; nel caso di tetto inclinato o curvo con pendenza maggiore del 35% o abitabile, si aggiunge l'altezza media esterna netta della porzione del sottotetto.

Per terreno sistemato si intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o naturali.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

#### 6) Arretramento

Tutti gli interventi previsti in zona "A" dovranno di norma rispettare l'ubicazione planimetrica originaria.

## **CAPITOLO III - MODALITA' D'INTERVENTO**

### **Art. 3.1 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Le opere di trasformazione edilizia previste nel centro storico vengono classificate dal Piano Particolareggiato in base alle seguenti categorie di interventi:

- A Manutenzione ordinaria
- B Manutenzione straordinaria
- C Restauro e risanamento conservativo
- D Ristrutturazione edilizia:
  - D1 - Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume
  - D2 - Ristrutturazione edilizia con aumento di volume (sopraelevazione)
- E Demolizione e ricostruzione
  - E1 - Demolizione e ricostruzione senza aumento di volume
  - E2 - Demolizione e ricostruzione con aumento di volume
  - E3 - Demolizione senza ricostruzione
- F Costruzione di nuovi edifici
- G Ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti
- H Realizzazione nuove coperture a tetto o ripristini di tetti preesistenti

Gli interventi prescritti per ogni singolo edificio o unità minima di intervento sono indicati nelle tavole degli interventi edilizi e riportate nella parte progettuale delle schede edilizie.

Di norma sono sempre consentiti interventi che prevedano l'utilizzazione di più unità immobiliari per ogni insediamento.

In caso di divergenza tra l'intervento previsto nell'elaborato grafico e quello delle schede edilizie si deve fare riferimento a quanto prescritto in queste ultime.

Gli articoli che seguono descrivono analiticamente i tipi di interventi previsti dal P.P.

### **Art. 3.2 – MANUTENZIONE ORDINARIA (A)**

Comprende opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture anche esterne degli edifici (pavimenti, rivestimenti, infissi, paramenti, tinteggiatura, ecc.) e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Comprende inoltre le opere interne. Tali interventi, ai sensi delle vigenti leggi, sono sempre assentibili.

### **Art. 3.3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (B)**

Comprende le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali degli edifici, al fine di mantenere e migliorare l'efficienza dell'edificio o dei singoli alloggi; comprende anche la realizzazione di nuove opere fra cui i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Non devono essere modificate le superfici delle singole unità immobiliari, il sistema costruttivo e distributivo e le destinazioni d'uso.

Ai sensi delle vigenti leggi tali interventi sono sempre assentibili.

#### **Art. 3.4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (C)**

E' un intervento rivolto a conservare un organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili, (anche diverse da quelle originarie).

Tali opere comprendono il consolidamento e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la redistribuzione degli ambienti interni, anche con spostamenti e/o rimozioni di tramezzi, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici ambientali dell'edificio.

Per consolidamento devono intendersi le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzioni di elementi.

Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, riprese di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

Per rinnovo, devono intendersi le sostituzioni (limitate all'indispensabile) degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite, e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio.

Tali inserimenti devono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

Non é ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc. ).

Per gli eventuali edifici monumentali soggetti alla tutela prevista dalla legge N° 1089/1939 o ai vincoli di tutela proposti dagli strumenti urbanistici comunali, valgono le regole dettate dagli organi competenti.

Si prescrive in ogni caso la conservazione del sistema distributivo delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse artistico e storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

Per gli edifici sottoposti a tutela sono consentiti inoltre i soli interventi di cui all'art. 3.2 (manutenzione ordinaria) e 3.3 (manutenzione straordinaria.)

#### **ART. 3.5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA AUMENTO DI VOLUME (D1)**

E' un intervento rivolto a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

Tali opere comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

Sono di norma vietati gli aumenti di volumetria.

Gli interventi di trasformazione devono prevedere la conservazione della facciata principale dell'edificio e degli elementi architettonici di valore.

Sono consentiti, per la realizzazione di vani tecnici, incrementi volumetrici ed occupazioni di superfici esterne all'originaria area di sedime, comunque in misura non superiore al 5% del volume esistente, senza contare le superfetazioni, solo quando esista una superficie scoperta di pertinenza pari o superiore alla superficie coperta del fabbricato.

Ai sensi delle vigenti leggi tali interventi sono sempre assentibili salvo che per gli edifici soggetti ai soli interventi di restauro e risanamento conservativo.

### **Art. 3.6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AUMENTO DI VOLUME (D2)**

Comprende gli interventi di cui all'articolo precedente con, in più, la realizzazione di ampliamenti e incrementi di volumetria, la sopraelevazione nel caso in cui l'edificio occupi nel contesto del profilo stradale su cui prospetta un tassello edificato con un numero di piani considerevolmente inferiore rispetto ai fabbricati circostanti e risulti quindi in palese disarmonia con le altre fronti nel loro insieme.

L'entità degli incrementi, il relativo incremento di volumetria nonché l'altezza massima del fabbricato sono indicati nella parte progettuale delle schede edilizie.

Per ciò che riguarda forme e materiali, la tipologia edilizia dovrà perfettamente integrarsi con quella degli edifici circostanti.

### **Art. 3.7 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SENZA AUMENTO DI VOLUME (E1)**

E' un intervento rivolto a sostituire un organismo edilizio o parte di un organismo edilizio con un altro, diverso o parzialmente diverso per forma e/o destinazione d'uso.

La sostituzione edilizia é ammessa:

a) per gli edifici, privi di valore storico, che permangono, come elementi residui del tessuto edilizio ad uno o due piani che caratterizzano alcune aree urbane nel periodo antecedente la seconda guerra mondiale;

b) per gli edifici, mediamente di due/tre piani che costituiscono gli interventi di trasformazione postbellica del tessuto precedente; tali edifici, privi di valore architettonico e ambientale sono suscettibili qualora necessario, di essere demoliti o sostituiti con altri che rispettino nella forma, nei materiali nelle finiture le prescrizioni previste delle norme per il P.P.

c) per gli edifici, generalmente non utilizzati, in pessime condizioni statiche, che presentino strutture portanti lesionate o fatiscenti, che manifestino pericolo di crollo o di cedimenti, e che in ogni caso non siano suscettibili di recupero e riuso razionale o funzionale.

Gli interventi di sostituzione edilizia consentono la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con altro di pari dimensione, altezza e rapporto di copertura e con le stesse caratteristiche formali e architettoniche.

Nel computo volumetrico della sostituzione edilizia non vanno considerate le superfetazioni e i corpi in aderenza e non, esistenti negli spazi coperti di pertinenza che non facciano organicamente parte dell'edificio.

### **Art . 3.8 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AUMENTO DI VOLUME (E2)**

Comprende gli interventi di cui all'art. 3.8 del quale valgono le stesse norme, con l'integrazione della possibilità di incremento di volumetria (ampliamenti e/o sopraelevazioni).

L'entità degli incrementi é riportata nella scheda edilizia di competenza.

### **Art. 3.9 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (E3)**

E' un intervento, di eliminazione completa del manufatto originario, che non prevede la riedificazione.

### **Art. 3.10 – COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI (F)**

Gli standards urbanistici delle nuove costruzioni (superficie coperta, volume, altezza, numero dei piani) sono riportati nelle schede progettuali. Per le caratteristiche formali e architettoniche valgono le disposizioni di cui all'art. 4.4.

E' consentita la costruzione di edifici per servizi e attrezzature di uso comune, che potranno sorgere sia su iniziativa pubblica che privata, nonché di edifici per abitazioni.

### **Art. 3.11 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI O PARTI DI EDIFICI PREESISTENTI (G)**

Comprende gli interventi di ricostruzione di edifici o di parti di edifici demoliti in epoca recente e che hanno lasciato dei vuoti nel tessuto urbanistico circostante, tali da rappresentare elementi di disarmonia con lo stesso e con l'insieme architettonico circostante.

La ricostruzione é consentita con le caratteristiche formali e costruttive dell'ambiente circostante e nelle dimensioni, superficie coperta, volume, altezza non superiori a quelle originarie.

Dovrà di norma essere rispettato l'allineamento stradale dei due edifici laterali, salvo diverse disposizioni.

### **Art. 3.12 – RIPRISTINO E REALIZZAZIONE DI TETTI (H)**

Di norma la costruzione dei tetti é sempre consentita, negli edifici che ne sono sprovvisti, E' obbligatoria per gli interventi di cui ai punti D2 – E1 – E2 – F – G.

I tetti saranno a due o più falde, con soprastante manto di tegole, con pendenza inferiore o uguale al 35%. L'altezza massima interna non potrà superare i 2,40 metri.

E' consentita la realizzazione di tetti di tipo tradizionale in legno, o in elementi prefabbricati e calcestruzzo, salvo che nei casi di restauro e risanamento conservativo dove è obbligatoria la ricostruzione fedele della copertura con materiali originari.

I tetti dovranno avere altezza alla gronda nulla. Qualora ciò non sia possibile per motivi costruttivi, (esempio la realizzazione dei cordoli perimetrali in caso di coperture piane esistenti) è consentito sollevare l'intradosso dell'altezza alla gronda fino ad un

massimo di cm 50 senza che ciò dia luogo a volumi, dovendosi questi considerare volumi tecnici, purchè la destinazione d'uso delle superfici e dei volumi realizzati rimanga tale.

Per risolvere problemi di natura architettonica e sanitaria è consentito, nel caso di rifacimento di copertura esistente a doppia falda, la realizzazione di una copertura a falda unica senza che questo comporti aumento di volumetria nel caso in cui il nuovo tetto sia adiacente ad un fabbricato più alto della proiezione della nuova linea di falda.

La pendenza della nuova falda dovrà essere uguale o inferiore al 35% e l'altezza massima interna non dovrà superare i 2,40 metri.

### **Art. 3.13- INTERVENTI DI INSIEME SU COMPLESSI EDILIZI - RESTAURO URBANISTICO**

E' un'insieme sistematico di interventi edilizi appartenenti a tutta la gamma precedentemente elencata, che tenda a conservare, a riqualificare e ad adeguare all'uso attuale un tessuto edilizio esistente, rispettando la sua struttura originale.

Gli interventi sono subordinati alla approvazione di piano esecutivo o di recupero.

Per singoli edifici compresi nel complesso sono consentiti anche interventi diversi da quelli previsti nelle schede edilizie del P.P., previa approvazione di piano esecutivo o di recupero.

## **CAPITOLO IV – NORME E PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO**

### **Art. 4.1 – NORME DI ATTUAZIONE PER LA ZONA A**

Il Piano Particolareggiato definisce il perimetro delle zone antiche nell'ambito delle quali gli interventi devono essere attuati nella salvaguardia del patrimonio storico, artistico ed ambientale. In tali aree, pertanto, gli interventi devono essere finalizzati a promuovere la ristrutturazione degli edifici esistenti, mantenendo le funzioni residenziali e terziarie attuali. Le prescrizioni progettuali che seguono relative ad elementi ed organismi costruttivi sono pertanto dettate dalla esigenza di adattare l'ambiente preesistente alle nuove funzioni residenziali, artigianali ecc. in un rapporto di coerenza architettonica, stimolando il recupero dell'artigianato edilizio della pietra, del ferro e del legno che costituisce un obiettivo significativo del recupero del centro antico e delle zone circostanti.

### **Art. 4.2 - TIPI DI INTERVENTO AMMISSIBILI**

Oltre agli interventi di cui al Capitolo 3 all'interno del Centro storico sono consentite:

- modifiche di destinazione d'uso secondo quanto prescritto all'Art. 4.3.
- realizzazione e sistemazione di attrezzature urbane connesse con la residenza purché:
  - a) i locali abbiano un accesso diretto dalla via pubblica;
  - b) la trasformazione dello schema distributivo per le nuove funzioni tenga conto dell'articolazione dell'impianto tipologico originario, i vani d'ingresso e le vetrine rispettino i partiti architettonici dei prospetti;
  - c) gli elementi decorativi esterni e di arredamento del vano di ingresso si armonizzino con i materiali di prospetto dell'edificio;
  - d) le vetrine, le insegne, le luci che si proiettano sull'esterno siano realizzate con materiali e colori che non turbino gli equilibri dell'area interessata;
  - e) le botteghe artigiane siano compatibili con la residenza attraverso il N.O. dell'ufficio di igiene pubblica e della polizia urbana in merito a rumori molesti, polvere inquinante di lavorazione, fumi, scarico di acque inquinanti e di oli, nonché con quant'altro prescritto dalle relative normative di settore esistenti.

### **Art. 4.3 - DESTINAZIONE D'USO**

La destinazione della zona omogenea "A" è residenziale.

Oltre alle abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza (uffici pubblici e privati, studi professionali, centri culturali e sociali, attività commerciali di vendita al dettaglio, depositi a servizio delle attività commerciali e artigianali, attività di ristoro, bar, attività ricettive e per il tempo libero, abitazioni collettive, convitti, cinema, attrezzature sociosanitarie, parcheggi etc.).

Sono fatte salve le strutture esistenti.

Sono ammesse anche le attività artigianali che non siano pericolose o nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione.

a) Destinazione d'uso pubbliche:

Gli edifici o le aree a destinazione d'uso pubbliche a scala urbana e territoriale (di proprietà pubblica o privata) possono variare la destinazione d'uso sulla base di specifiche esigenze.

b) Destinazione d'uso private:

Per gli edifici a destinazioni d'uso privata le destinazioni consentite sono:

- residenza e spazi di pertinenza della residenza, compatibilmente con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio che può interessare anche le parti sottoutilizzate o non utilizzate degli edifici (sottotetti).
- attività produttive e attrezzature urbane connesse alla residenza
- magazzini e depositi, limitatamente al piano terreno ed eventualmente al piano interrato;
- laboratori artigianati destinati ad attività non moleste;
- autorimesse pubbliche e private.

E' ammessa anche l'utilizzazione per servizi pubblici a scala urbana e territoriale.

c) Destinazione d'uso degli spazi scoperti:

Gli spazi ineditati sono destinati, salvo diversa prescrizione nelle schede edilizie a:

- cortili e cavedi;
- orti e giardini;
- verde pubblico;
- percorsi pedonali o misti

In tutte le aree sopra elencate sono vietate nuove costruzioni, mentre sono ammessi interventi di restauro e di ripristino delle pavimentazioni, di elementi architettonici significativi e del verde.

d) È sempre ammessa la trasformazione d'uso degli edifici, o di parte di essi, per l'utilizzazione per servizi pubblici di quartiere.

Nota: le trasformazione di destinazione d'uso per le utilizzazione per attività commerciale e per uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture sanitarie sono consentite a condizione che risulti disponibile, in aggiunta a quanto prescritto dall'art.18 della L. n. 765 e successive varianti (1 mq/10 mc), uno spazio da destinarsi a parcheggi e manovra, privato ma di uso pubblico o connesso con l'attività commerciale, non inferiore al 50% della superficie calpestabile da ubicarsi nella posizione più conveniente o secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale; ove il reperimento delle superfici prescritte non sia tecnicamente possibile, ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'onere del reperimento degli spazi è trasformato in un corrispettivo monetario, sulla base dei criteri da determinarsi con le deliberazioni del Consiglio Comunale.

#### **Art. 4.4 - PRESCRIZIONI PROGETTUALI - MATERIALI E MODALITA' DI ESECUZIONE**

Le norme seguenti si riferiscono ad elementi ed organismi costruttivi che richiedono una attenzione particolare nella elaborazione progettuale per poter assicurare la continuità ed omogeneità dell'aspetto degli edifici compresi nel perimetro del P.P.

Tutti gli interventi nel centro storico dovranno tendere ad un corretto inserimento delle nuove realizzazioni e delle trasformazioni nell'ambiente preesistente.

Tale finalità generale potrà essere perseguita attraverso il recupero progettuale di ti-

pologie, materiali e modalità costruttive proprie del centro storico.

Al tal fine sarà, in generale, da privilegiare l'uso di materiali tradizionali (quali pietra, intonaco rustico, infissi in legno, ferro lavorato, colori riferiti alla tradizione locale); non è consentito l'uso di materiali quali alluminio anodizzato, avvolgibili, rifiniture estranee alla tradizione costruttiva locale.

L'impiego di tali ultimi materiali, quando sia funzionale alla particolare soluzione progettuale proposta, dovrà essere motivato e richiederà una specifica approvazione da parte della C.E. comunale.

Saranno altresì da evitare negli edifici soggetti a vincolo gli inserimenti di elementi che per forma e dimensione alterino significativamente l'aspetto dei fabbricati.

Devono essere lasciate in vista le murature esterne in pietrame o i mattoni faccia a vista. Qualora le murature esterne presentino situazioni di degrado è ammesso utilizzare come finitura l'intonaco colorato in pasta nei colori della tradizione locale.

Gli infissi esterni devono essere in legno, è ammesso l'uso dell'alluminio verniciato o elettrocolorato ed il PVC colorato o riprodotto in tutto il legno.

Le stesse prescrizioni valgono per gli accessi alle autorimesse nonché per le persiane di oscuramento.

I portoni in legno esistenti devono essere mantenuti e restaurati; è possibile la sostituzione con l'utilizzo dello stesso materiale e nelle forme originali.

I cancelli di accesso ai lotti e le grate devono essere in ferro battuto o lavorato e dovrà essere presentata idonea documentazione grafica del particolare costruttivo.

Le recinzioni dovranno essere in pietra naturale o in muratura piena intonacata.

È prescritto il mantenimento dei portali, architravi, archivolti e degli elementi in pietra; è ammessa la sostituzione di elementi degradati nelle forme e nei materiali originali.

Per insegne, pubblicità, luci devono essere adottate soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

Sulle facciate degli edifici prospettanti su strade e piazze pubbliche è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di macchinario a servizio di impianti di condizionamento e riscaldamento.

Qualora ciò non sia possibile dovranno essere adottate opportune soluzioni progettuali al fine di limitare al massimo l'impatto visivo.

In particolare sono previste le seguenti norme:

- Nuove Costruzioni e sopraelevazioni.

Le nuove costruzioni e le sopraelevazioni dovranno essere armonizzate con le circostanti, e la tipologia, pur realizzata con le moderne tecniche costruttive, deve inserirsi nel tessuto urbano esistente.

- Distanze.

Per le operazioni di risanamento conservativo e le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-ambientale. Per le nuove costruzioni, salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza minima tra gli edifici circostanti non potrà essere inferiore ai 2/3 dell'altezza del nuovo fabbricato ed in ogni caso nel rispetto delle norme del Codice civile.

- Murature, zoccoli, mostre e cornici.

Si prescrive l'uso della pietra o del laterizio intonacato nonché il mantenimento degli elementi in pietra esistenti.

- Tetti, parapetti in attico e gronde.

Si prescrivono a falde inclinate ricoperte di tegole (coppi) con pendenze non superiori a quelle dei fabbricati limitrofi, senza considerare quelli ove siano stati effettuati interventi successivi; si prescrivono i parapetti in attico da realizzarsi in muratura intonacata, come la facciata dell'edificio, oppure in ferro lavorato con disegni ispirati alla tradizione locale; eventuali protezioni di cavedi o dei pozzi luce possono essere realizzati in profilati di ferro e vetro; i pluviali possono essere di lamiera zincata verniciata; le gronde devono essere realizzate preferibilmente con il caratteristico sistema delle tegole rovesce aggettanti su linee successive.

- Aperture esterne, porte e finestre.

Qualora nell'edificio esistente siano presenti aperture esterne con profilo ad arco, si dovrà rispettare il sistema costruttivo sia negli ampliamenti che nelle ristrutturazioni evitando la demolizione di archi e l'aggiunta di piattabande orizzontali; nei nuovi edifici le aperture dovranno essere realizzate in armonia con gli edifici circostanti utilizzando le forme più rappresentative;

- Recinzioni.

In muratura piena intonacata o in pietra naturale o in ferro lavorato con disegni ispirati alla tradizione locale, per una altezza non superiore a ml. 1,80 o valutabile secondo il disegno complessivo dei fronti.

- Portali, architravi, archivolti, elementi in pietra.

Si prescrive il loro mantenimento o il ripristino o la manutenzione ordinaria e straordinaria nelle forme e nei materiali originari.

- Intonaci esterni, tinteggiature e colori.

Si prescrivono colori ispirati alla tradizione locale. Sono consentite colorazioni anche a forti tinte purché estese all'intero edificio come da campionature depositate presso l'Ufficio Tecnico e approvate.

- Condotture aeree.

Di norma i cavi devono essere interrati, ma dove ciò non è possibile 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.

- Comignoli e canne fumarie.

E' vietato far sboccare esternamente sui prospetti esterni verso strada tubi o condotti di scarico, che dovranno essere interni al fabbricato. I terminali dovranno essere realizzati ispirandosi alla tradizione locale.

- Insegne, pubblicità e luci.

Si prescrivono soluzioni progettuali coerenti con l'ambiente nel complesso inteso come unità organica, evitando in ogni caso materiali in plastica e simili e luci fluorescenti in scatolato.

- Impianti tecnologici.

I serbatoi d'acqua e simili dovranno possibilmente essere sistemati in modo da non essere visibili dall'esterno.

- Abbattimento delle barriere architettoniche.

Ove necessario è consentita l'installazione di impianti particolari (ascensori, servoscale etc.) per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

## **CAPITOLO V - NORME PROCEDURALI**

### **Art. 5.1 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEI P.P.**

All'interno della zona A, il P.P. regola l'attuazione del P.U.C., attraverso indicazioni dettagliate di carattere operativo, che interessano ogni edificio del centro storico.

Tali indicazioni, (modalità di intervento) consentono:

a) - il ricorso alla concessione o autorizzazione edilizia, per interventi che riguardino il perimetro dell'edificio (unità minima di intervento individuato dal P.P. nel rispetto delle Prescrizioni normative relative a ciascuna unità minima di intervento medesima).

b) - il ricorso al piano di recupero, ex legge 457/1977, a piani di riqualificazione urbana o con progetti di recupero primario ai sensi della L.R. n. 28/98, attraverso Programmi integrati del Centro Storico ai sensi della L.R. n. 29/98, di iniziativa pubblica o privata, anche nel caso di interventi, riguardanti una o più unità edilizie, che intendano proporre modifiche ai perimetri e alle relative norme delle singole unità edilizie.

All'interno della zona A sono comunque sempre ammesse opere di ordinaria e straordinaria manutenzione qualora non espressamente vietate dal Piano.

Qualora i piani di recupero o gli interventi edilizi interessino zone soggette a vincoli particolari (paesaggistici, monumentali, archeologia, ecc.) dovrà sempre essere ottenuto il Nulla Osta dell'ente competente.

L'attuazione del Piano Particolareggiato della zona omogenea A è di norma affidata ai proprietari degli immobili, singoli o riuniti in consorzio, costituenti Unità Minima di Intervento o alla Amministrazione pubblica per gli interventi da eseguirsi direttamente sul proprio patrimonio edilizio.

Sono inoltre di competenza della Amministrazione comunale gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea.

### **Art. 5.2 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'**

Le indicazioni relative alla realizzazione della viabilità e alla ristrutturazione di quella esistente, automobilistica e pedonale, contenute nelle tavole di P.P., hanno valore indicativo e possono essere precisate e integrate in sede di progetto esecutivo dell'opera.

### **Art. 5.3 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

I proprietari degli immobili interessati dal Piano Particolareggiato della zona omogenea A dovranno presentare, successivamente alla sua approvazione nelle forme di legge, i progetti esecutivi estesi alle singole Unità Minime di Intervento e redatti sulla base delle indicazioni in esso contenute.

I progetti esecutivi conterranno tutti gli elaborati richiesti, di norma, dal vigente Regolamento Edilizio comunale e saranno comunque, integrati come segue:

a) Per gli interventi di restauro, i disegni di rilievo delle piante, delle sezioni e dei prospetti, estesi anche alla situazione al contorno, dovranno eseguirsi in scala non infe-

riore a 1:50 e dovranno essere corredati di disegni in scala maggiore riferiti a particolari architettonici o costruttivi.

E' prescritta una esauriente documentazione fotografica degli spazi interni e delle varie fronti, oltre che di tutti gli elementi decorativi.

E' facoltà degli organi preposti alla tutela di cui alla legge n. 1089/1939 richiedere ulteriori elaborati integrativi.

b) Per gli interventi di ristrutturazione i disegni di rilievo dovranno eseguirsi in scala non inferiore a 1:50, con particolare riguardo alle facciate principali da documentarsi anche con chiare fotografie, e saranno corredati da una relazione sulla consistenza strutturale, funzionale e igienico-sanitaria dell'edificio oggetto di ristrutturazione.

c) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici é ugualmente richiesto il rilievo dettagliato dell'edificio da demolire, in scala almeno 1:100, e adeguata documentazione fotografica delle fronti prospettanti su strade pubbliche.

In tutti i casi sopra elencati i disegni di progetto saranno redatti nella medesima scala dei disegni di rilievo, in modo da porre in evidenza le variazioni organizzative del corpo di fabbrica e i punti singolari.

Dovrà essere fornita, inoltre, precisa indicazione delle modalità attraverso le quali si attueranno gli interventi, in particolar modo per quanto concerne consolidamento, impianti tecnologici, restauri o ripristini delle facciate e delle coperture, tinteggiature e decori.

La documentazione fotografica preventiva é richiesta anche per tutti gli altri interventi previsti dalle presenti norme, compresi quelli di manutenzione straordinaria, quando riguardano lavori da eseguire sulle fronti.

Tale documentazione fotografica potrà essere anche in bianco e nero, e dovrà comprendere anche le fronti degli edifici adiacenti.

Anche la rappresentazione dei prospetti, per tutti i casi per cui é prevista, dovrà essere estesa agli edifici adiacenti, sia nei grafici di rilievo che di progetto.

E' facoltà della Commissione Edilizia richiedere ulteriore documentazione, atti integrativi o elaborati grafici in scala maggiore.

#### **Art. 5.4 - ATTI AUTORIZZATIVI O CONCESSORI**

Ai sensi dell' art. 48 della Legge 6 agosto 1978 n. 457 la concessione prevista dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 é sostituita, per gli interventi di manutenzione straordinaria, da una autorizzazione del Responsabile del Procedimento ad eseguire i lavori. Per gli interventi di manutenzione ordinaria, non é richiesta né l'autorizzazione né la concessione (art. 9 della Legge n. 10/1977).

Sono, invece subordinate a concessione onerosa la trasformazione costituita da interventi di sostituzione e di nuova costruzione o ricostruzione.

Sono soggette ad autorizzazione, previo parere della C.E., l'apposizione di insegne pubblicitarie, che di norma non dovranno superare le dimensioni di 80 cm di larghezza per 40 cm in altezza.

La concessione é richiesta, inoltre, per il cambiamento di destinazione d'uso, anche in assenza di opere.

Le autorizzazioni a demolire un edificio, quando ciò sia consentito dal Piano Particolareggiato, saranno date soltanto unicamente al rilascio della concessione per l'edificio da ricostruire.

### **Art. 5.5 - DIFFORMITA' TRA DATI DI PIANO E SITUAZIONE REALE – OMISSIONI**

Se per un intervento edilizio la situazione urbanistica (superficie coperta , volume, altezza , etc) riportata nella parte di rilievo della scheda risulti differente da quella reale, si farà riferimento ai dati relativi a quest'ultima.

In tal caso, se l'intervento di progetto previsto nella scheda non sarà più fattibile, sarà la Commissione Edilizia a definire quali opere siano realizzabili, in analogia con quelle previste per gli edifici circostanti.

### **Art. 5.6 - PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI**

Per il P.P. valgono, quando non diversamente normati dal presente P.P., gli stessi parametri ed elementi stereometrici indicati dal Regolamento Edilizio del P.U.C.

Nei casi di dubbia interpretazione si richiama il disposto dell'art. 4 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/83.

### **Art. 5.7 – DEROGHE**

Agli interventi edilizi prescritti negli elaborati grafici e nelle schede sono ammesse deroghe nei casi e con le modalità che seguono:

A) Interventi pubblici o di interesse pubblico

Le deroghe sono ammesse per i casi previsti dal regolamento edilizio del P.U.C.

Fa eccezione il parametro relativo all'altezza, che non deve superare quella media dei fabbricati adiacenti nel caso di costruzioni in linea, e quella media della zona, con un massimo di m 9,00 (tre piani) nel caso di costruzioni, o ricostruzioni, di edifici isolati.

B) Interventi privati

Fermi restando i limiti di altezza, volumetria e superficie coperta previste per ogni intervento dalle schede edilizie, il Consiglio Comunale può, per casi particolari effettivamente motivati ed esaurientemente documentati, e previo parere favorevole della Commissione Edilizia, autorizzare categorie di interventi diverse da quelle previste dalle schede medesime e dalle relative norme di attuazione.

C) Edifici per servizi. Parcheggi

Le strutture per parcheggi e autorimesse a carattere pubblico potranno essere realizzati anche da privati. La realizzazione di quanto sopra è subordinata al funzionamento della struttura come servizio di interesse comune anche se a gestione privata. E' sempre consentita la realizzazione di parcheggi o autorimesse anche se non espressamente previste negli elaborati del P.P., qualora non pregiudichino particolari interessi paesaggistici e ambientali.

### **Art. 5.8 - COMPETENZE DISCIPLINATORIE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA NEGLI INTERVENTI EDIFICATORI**

Il parere della Commissione Edilizia è vincolante.

La Commissione Edilizia può altresì, in determinati casi esaurientemente motivati, imporre la realizzazione del tetto negli interventi di ristrutturazione anche se non

espressamente citati nella relativa scheda edilizia.

#### **Art. 5.9 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'entrata in vigore del presente Piano Urbanistico Comunale, il Sindaco applicherà le norme di salvaguardia previste dalla legge 03/11/1952 n. 1902 e dall'art.3 della legge 06/08/1967 n.765 e sospenderà il rilascio delle concessioni in contrasto con le presenti norme e con l'intero Piano Urbanistico Comunale

Le norme e le indicazioni dei vigente Regolamento Edilizio e quelle del Piano Urbanistico Comunale continuano ad applicarsi fino all'approvazione ed entrata in vigore del presente Piano Particolareggiato.

#### **Art. 5.10 - NORME TRANSITORIE**

Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi vigenti all'atto dell'adozione del Piano Particolareggiato

Gli interventi e le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di adozione del Piano Particolareggiato non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga entro un anno dalla data del rilascio della concessione edilizia e la relativa ultimazione entro tre anni dall'inizio.

La parte eventualmente non realizzata a tale data verrà assoggettata alla disciplina delle presenti norme.

#### **Art. 5.11 - RAPPORTO TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E NORME DI ATTUAZIONE**

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

Le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio hanno carattere prevalentemente generale.

Le Norme di Attuazione recano prevalentemente norme specifiche riguardanti le singole zone omogenee.

In caso di contrasto tra le prescrizioni del Regolamento Edilizio e quelle delle Norme di Attuazione prevalgono queste ultime in quanto speciali rispetto alle prime.

In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano quelle generali contenute nel Regolamento Edilizio.

#### **Art. 5.12 - NORMA FINALE**

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme e nella prescrizioni del Regolamento Edilizio si rinvia alle disposizioni di legge statali e regionali e ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

## **INDICE**

### **CAPITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

- Art. 1.1 - Contenuto e validità delle norme
- Art. 1.2 - Ambito di applicazione, finalità delle norme
- Art. 1.3 - Operatività del piano, legislazione
- Art. 1.4 - Elaborati costitutivi del P.P.
- Art. 1.5 - Oneri a carico dei privati e convenzioni
- Art. 1.6 – Poteri di deroga
- Art. 1.7 - Efficacia delle norme di P.P.

### **CAPITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

- Art. 2.1 – Indici e parametri - definizioni

### **CAPITOLO III – MODALITA' DI INTERVENTO**

- Art. 3.1 - Definizione delle categorie degli interventi edilizi
- Art. 3.2 - Manutenzione ordinaria (A)
- Art. 3.3 - Manutenzione straordinaria (B)
- Art. 3.4 - Restauro e risanamento conservativo (C)
- Art. 3.5 - Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume (D1)
- Art. 3.6 - Ristrutturazione edilizia con aumento di volume (D2)
- Art. 3.7 - Demolizione e ricostruzione senza aumento di volume (E1)
- Art. 3.8 - Demolizione e ricostruzione con aumento di volume (E2)
- Art. 3.9 - Demolizione senza ricostruzione (E3)
- Art. 3.10 – Costruzione di nuovi edifici (F)
- Art. 3.11 - Ricostruzione di edifici o parti di edifici preesistenti (G)
- Art. 3.12 - Ripristino e realizzazione di tetti (H)
- Art. 3.13 - Interventi di insieme su complessi edilizi: restauro urbanistico

### **CAPITOLO IV – NORME E PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO**

- Art. 4.1 – Norme di attuazione per la zona A
- Art. 4.2 – Tipi di intervento ammissibili
- Art. 4.3 - Destinazioni d'uso
- Art. 4.4 – Prescrizioni progettuali: materiali e modalità di esecuzione

### **CAPITOLO V – NORME PROCEDURALI**

- Art. 5.1 – Modalità di attuazione del P.P.
- Art. 5.2 – Attuazione delle previsioni relative alla viabilità
- Art. 5.3 – Modalità di presentazione dei progetti
- Art. 5.4 – Atti autorizzativi o concessorii
- Art. 5.5 - Diffformità tra dati di piano e situazione reale. Omissioni
- Art. 5.6 - Parametri ed elementi stereometrici
- Art. 5.7 - Deroghe
- Art. 5.8 - Competenze della Commissione Edilizia negli interventi edificatori
- Art. 5.9 – Misure di salvaguardia
- Art. 5.10 – Norme transitorie
- Art. 5.11 – Rapporto tra Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione
- Art. 5.12 – Norma finale