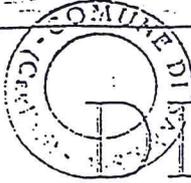


ALLEGATO ALLA DELIBERA

C.C. N. 18 DEL 10.03.1997



COMUNE DI SAMASSI

(Provincia di Cagliari)

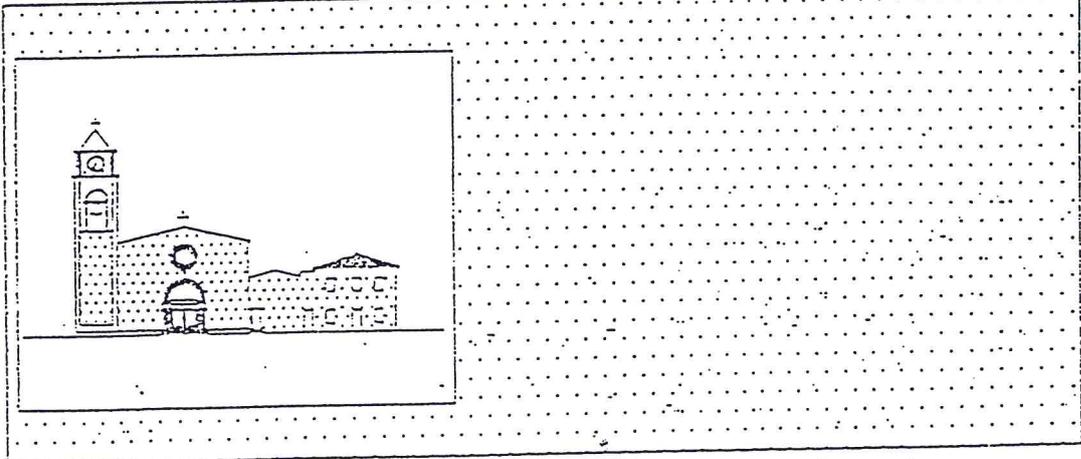
STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA

ING. M. LUCIA FARCI

ING. CARLO POLEDRINI

Via Danimarca, 8 - Quartu S.E. - 070/814247 -

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO



Rifer.

NORME DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

4

Progettista

dott. ing. M. LUCIA FARCI

data
— OTTOBRE 94

agg.
12 1997

agg.



Die Cav

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Tutte le opere edilizie, soggette a concessione od autorizzazione comunale, comprese le opere di urbanizzazione, da realizzarsi nel periodo di validità del presente Piano Particolareggiato, all'interno della zona "A" - Centro Storico - di interesse storico artistico ambientale, sono disciplinate in relazione ai singoli specifici interventi, dalle Norme del vigente Regolamento Edilizio Comunale, dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti in materia e dalle modalità e prescrizioni contenute nelle norme e negli elaborati grafici di cui è composto il presente Piano Particolareggiato.

ART. 2 FINALITA' ED OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Samassi è finalizzato:

- a) alla difesa ed ove occorre, alla restituzione dei valori storico-artistico e storico-ambientali del patrimonio edilizio, nonché degli spazi liberi e di ogni altro manufatto rappresentativo della storia e della cultura locale;
- b) alla razionalizzazione delle funzioni del Centro Storico, sia per quanto attiene le sue funzioni urbane, sia relativamente all'offerta residenziale, indebolita dallo stato di degrado e di abbandono di parti non trascurabili del suo patrimonio edilizio;
- c) alla tutela, coniugata allo sviluppo, dell'offerta residenziale in rapporto sia al fabbisogno di abitazioni che all'adeguamento delle infrastrutture e dalle attrezzature di interesse comune della popolazione residente;
- d) ad orientare ed incentivare la progettazione verso tipologie edilizie culturalmente più qualificate, anche e soprattutto mediante la riqualificazione di quelle esistenti, con il recupero di tecniche costruttive più adeguate alla migliore gestione del patrimonio edilizio esistente.

ART. 3 ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano particolareggiato del Centro Storico del comune di Samassi è composto dai seguenti elaborati:

All. 0	Elenco Ditte catastali e Piano Particellare di esproprio	
All. 1	Relazione illustrativa	
All. 2	Schede quali-quantitative e documentazione fotografica	
All. 3	Relazione finanziaria	
All. 4	Normativa Tecnica di attuazione	
Tav. 1	- Individuazione Centro Storico	1:1000
Tav. 2	- Planimetria catastale	1:2000
Tav. 3	- Indagine sulle superfici destinate a servizi (zone S)	1:1000
Tav. 4	- Rilevamento e classificazione delle coperture - ZONA 1	1:500
Tav. 5	- Rilevamento e classificazione delle coperture - ZONA 2	1:500
Tav. 6	- Piano degli Interventi Edilizi - Planimetria ZONA 1	1:500
Tav. 7	- Piano degli Interventi Edilizi - Planimetria ZONA 2	1:500
Tav. 8	- Individuazione Isolati	1:1000
Tav. 9	- Planimetria proprietà suscettibili di edificazione ZONA 1	1:500
Tav. 10	- Planimetria proprietà suscettibili di edificazione ZONA 2	1:500
Tav. 11	- Profilo regolatore con interventi edilizi - PARROCCHIA	1:200
Tav. 12	- " " Via Fulgheri - P.zza Chiesa -Isolato 1	1:200
Tav. 13	- " " Via Einaudi " 2	1:200
Tav. 14	- " " V. Fulgheri - V. S.Geminiano 2/3	1:200
Tav. 15	- " " Via Onnis 2/3	1:200
Tav. 16	- " " Via Municipio -Via Serrenti 2/3	1:200
Tav. 17	- " " Via Sassari 4	1:200
Tav. 18	- " " Via Caboni 4/5	1:200
Tav. 19	- " " Via Caboni 7/12	1:200
Tav. 20	- " " Via Municipio - Via Cavour 4/7/12	1:200
Tav. 21	- " " Via Verdi 6/8	1:200

7/Cor

Tav. 22 -	"	"Via Municipio	6/8	1:200
Tav. 23 -	"	"Via Cavour	6/8	1:200
Tav. 24 -	"	"Via Verdi	7/12	1:200
Tav. 25 -	"	" Via Torino	8/9	1:200
Tav. 26 -	"	" Via Dante Via Municipio	9/10/11	1:200
Tav. 27 -	"	" Via s. Margherita	9/10/11	1:200
Tav. 28 -	"	"Via Serrenti	9/10	1:200
Tav. 29 -	"	"Via Mercede Tronu	10/11	1:200
Tav. 30 -	"	"Via Gobetti	12/13	1:200
Tav. 31 -	"	"Via Montelatici--Vc Caboni	5/12/13/14	1:200
Tav. 32 -	"	"Via S. Giuseppe- Via C.Battisti	13/14	1:200
Tav. 33 -	"	"Via Sauro	13/14	1:200
Tav. 34 -	"	"Via S. Margherita	13/14/16	1:200
Tav. 35 -	"	"Via Satta	14/16	1:200
Tav. 36 -	"	"Via Trento	15/20	1:200
Tav. 37 -	"	"Via Montelatici - Via Veneto	16/18	1:200
Tav. 38 -	"	"Via Deledda - Via Croce	17/18	1:200
Tav. 39 -	"	"Via E.D'arborea	19	1:200
Tav. 40 -	"	"Via Dante - Via Mazzini	15/20	1:200
Tav. 41 -	"	"Via Garibaldi - Via Bandini	15/20/27	1:200
Tav. 42	"	"Via Mazzini - Via S.Giuseppe	17/18/26	1:200
Tav. 43 -	"	"Corso Repubblica -Via Cagliari	19/25/26	1:200
Tav. 44 -	"	"Via V. Veneto	19	1:200
Tav. 45 -	"	"Via Sardegna - Via Trieste	21	1:200
Tav. 46 -	"	"Via Cagliari - Via Battisti	19/25/26	1:200
Tav. 47 -	"	"Via S.Maria	22	1:200
Tav. 48 -	"	"via Don Bosco	20/27	1:200
Tav. 49 -	"	"Via e Vc Costituzione Via Cagliari	22/23	1:200
Tav. 50 -	"	"Via Garau	23/24	1:200
Tav. 51 -	"	"Via Parrocchia	23/24	1:200

Tav. 52 -	"	"Via Labriola	25/26	1:200
Tav. 53 -	"	"Via E.D'Arborea	26	1:200
Tav. 54 -	"	"Via Parrocchia	22/28	1:200
Tav. 55 -	"	"Via S.Francesco"	28/29	1:200

ART. 4 ZONIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO

Il Centro Storico, così come individuato nell' tavole allegate, del Comune di Samassi è suddiviso dal presente Piano in n° 29 isolati contraddistinti dal n° 1 al n° 29.

A ciascuno degli isolati, delimitati da segmenti di via, corrispondono aree del tessuto urbano per corrispondenza di destinazione d'uso, per confrontabile precarietà delle condizioni statiche ed igieniche. Ogni successiva ed ulteriore modificazione del perimetro degli isolati dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, con assunzione di formale deliberazione.

ART. 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE

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

Gli interventi di *iniziativa pubblica* sono attuati dall'Amministrazione comunale che deve curarne la progettazione e la realizzazione nel rispetto delle presenti Norme.

Gli interventi di *iniziativa pubblica* si attuano attraverso i seguenti piani:

- *Piani di recupero di iniziativa pubblica* (art. 27 e 28 della L. 5/8/1978, n° 457);
- *Interventi riguardanti le opere e le attrezzature pubbliche;*
- *Piani di comparto secondo le previsioni della L.R. 22/12/1989 n° 45.*

Gli interventi destinati alla realizzazione di servizi pubblici, parcheggi pubblici, ristrutturazione viaria ed arredo urbano sono attuati dall'Amministrazione comunale previa acquisizione - anche attraverso esproprio - delle aree occorrenti, ai sensi delle leggi vigenti in materia di espropriazione.

Gli interventi di *iniziativa privata* riguardano singoli immobili su cui i 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:

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

ART. 6 USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

Fatto 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:

6-1. Aree per Residenza e servizi connessi alla Residenza

Si intendono le aree destinate ad edifici per l'abitazione e servizi strettamente connessi alla funzione residenziale. Per servizi connessi con la residenza si intendono esclusivamente esercizi commerciali, laboratori artigiani, magazzini, garage, 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 integrazioni e modifiche alle categorie di servizi citate, anche in rapporto ad eventuali piani di settore adottati successivamente alle presenti norme.

6-2 Aree libere private

Le aree libere private di pertinenza degli edifici sono inedificabili salvo quelle espressamente indicate nelle tavole di Piano.

L'Amministrazione comunale può ingiungere la demolizione di strutture improprie che ingombrano tali aree.

6-3 Aree per servizi pubblici

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

6/Com

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

In particolare per quanto riguarda *le attrezzature di interesse comune*, le disposizioni di Piano sono vincolanti 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 comunale introdurre varianti purché esse appartengano sempre alla categoria di cui all'art. 6 del D.A. n° 2266/4 del 20/11/1983.

A. Car

CAPO II - TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA - CATEGORIA DI INTERVENTO

Le seguenti Norme sono comuni a tutte le tipologia di intervento.

ART. 7 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, etc.) o comunque non facenti parte delle strutture originarie.

Tutti gli obblighi ed i divieti contenuti nelle Norme tecniche di attuazione del presente Piano particolareggiato verranno estesi a qualunque tipologia di intervento di cui ai seguenti articoli 8 e 9.

Per le nuove costruzioni dovranno essere adottate tipologie correnti desumibili dal contesto ambientale, che dovranno adeguatamente essere giustificate in sede di Relazione descrittiva.

// Gli ingombri dei nuovi fabbricati sono da considerarsi meramente indicativi nel rispetto delle volumetrie ammesse, delle altezze ammesse e del filo stradale previsto nelle tavole specifiche recanti i profili stradali di progetto. Gli ingombri sono altresì indicativi anche nel caso di nuovi fabbricati da realizzarsi su lotti interni per i quali non sussiste vincolo di prospetto. //

ART. 8 CATEGORIE DI INTERVENTI EDILIZI

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

1. M.O. Manutenzione Ordinaria
2. M.S. Manutenzione Straordinaria
3. R.C. Risanamento Conservativo
4. R.T. Ripristino Tipologico
5. R.T.F. Ripristino Tipologico delle Facciate

- A. Am*
- | | | |
|-----|--------|--|
| 6. | R.T.R. | Ripristino Tipologico delle Recinzioni |
| 7. | R.E. | Ristrutturazione Edilizia |
| 8. | D.S | Demolizione senza ricostruzione |
| 9. | D.R. | Demolizione e Ricostruzione |
| 10. | N.C. | Nuova Costruzione |

Le suddette categorie di intervento sono puntualmente specificate ai successivi articoli 9 e 10.

ART. 9 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

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

M.O. Manutenzione Ordinaria

Per 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 si 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 di impianti per servizi accessori, come illuminazione, riscaldamento, condizionamento, che non comportino la realizzazione di nuovi volumi tecnici.*

|| Qualora il proprietario di un edificio per il quale sia previsto un intervento di manutenzione ordinaria M.O. ritenga di poter far rientrare il proprio edificio tra quelli per i quali è prevista invece la ristrutturazione edilizia R.E., deve sottoporre al preventivo parere della C.E. (o del Laboratorio di Restauro, se istituito) una proposta di studio ambientale consistente nell'inserimento del fabbricato nel contesto prospettico e planimetrico cui appartiene l'edificio. In caso di parere favorevole, può essere presentato regolare progetto conforme alle prescrizioni previste per la tipologia di intervento R.E. ||

M.S. Manutenzione Straordinaria

Per gli interventi di manutenzione straordinaria si 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 delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

In particolare, per interventi di manutenzione straordinaria si intendono le seguenti opere:

1. *Modificazione di porte e finestre esistenti esterne conservandone le caratteristiche tipologiche originarie nel rispetto dimensionale di quanto stabilito nel Regolamento Edilizio;*
 2. *Rifacimento di tetti e cornicioni, senza modificarne le quote di imposta e la pendenza del tetto con l'utilizzo dei materiali previsti nel capo III;*
 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, purché le opere non modifichino né la tipologia né il numero delle unità immobiliari ovvero apportino modifiche alla destinazione d'uso preesistente. || Relativamente al numero delle unità immobiliari sono consentiti frazionamenti susseguenti ad atti di successione. In questo caso dovrà essere comunque rispettato il D.L. 122/89, previo rilascio di specifica concessione edilizia in ordine alla disponibilità di superfici destinate a parcheggio ||*
 6. *Modesti rifacimenti di strutture fatiscenti, quali balconi, solai, volte, scale interne ed esterne, senza modificare le quote di imposta, le dimensioni originarie e la tipologia purché detti interventi siano riferiti a singole parti e non riguardino un insieme completo di opere.*
- || Qualora il proprietario di un edificio per il quale sia previsto un intervento di manutenzione straordinaria M.S. ritenga di poter far rientrare il proprio edificio tra quelli per i quali è prevista invece la ristrutturazione edilizia R.E., deve sottoporre al preventivo parere della C.E. (o del Laboratorio di Restauro, se istituito) una proposta di studio ambientale consistente nell'inserimento del fabbricato nel contesto prospettico e planimetrico cui appartiene l'edificio. In caso di parere favorevole, può essere presentato regolare progetto conforme alle prescrizioni previste per la tipologia di intervento R.E. ||

R.C. Risanamento Conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, permettano le destinazioni d'uso con esso compatibili.

In particolare per risanamento conservativo si intendono le seguenti opere:

- a. *Restauro e ripristino di facciate senza alterazione dei caratteri architettonici e nel rispetto degli elementi di particolare pregio stilistico;*
- b. *Modifiche dell'assetto distributivo interno; //*
- c. *Consolidamento e sostituzione di particolari strutturali pericolanti o funzionalmente degradate, senza modifica della loro posizione originaria;*
- d. *Eliminazione di superfetazioni disorganiche rispetto all'impianto originario dell'edificio;*
- e. *Realizzazione ex-novo di servizi igienico sanitari e di 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 caratterizzanti la vecchia edificazione. L'Ufficio Tecnico comunale può estendere tale tipo di intervento a tutto il centro storico qualora vengano individuate caratteristiche tipologiche da salvaguardare.

R.T.F. Ripristino tipologico delle facciate

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi tipologici e strutturali delle sole facciate prospicienti vie, piazze o spazi pubblici.

Dovranno pertanto essere conservati e riproposti gli elementi costruttivi e decorativi di rilievo esistenti nelle facciate conservandone le caratteristiche dimensionali e tipologiche

9/Can

originarie. In particolare questa tipologia di intervento è rivolta a conservare e ripristinare le seguenti parti strutturali delle facciate:

1. porte, finestre, portali e balconi;
2. Cornicioni e linea di gronda del tetto, senza modificarne la quota di imposta;
3. consolidamento statico di strutture verticali.

L'Ufficio Tecnico comunale può estendere tale tipo di intervento a tutto il centro storico qualora vengano individuate caratteristiche tipologiche da salvaguardare.

R.T.R. Ripristino Tipologico delle recinzioni

Riguarda gli interventi volti a ripristinare in toto o in parte le recinzioni esistenti per uniformarle agli aspetti tipologici caratteristici del vecchio abitato.

Nei casi di ripristino e di nuove edificazioni, dovranno essere rispettate le posizioni dei profili regolatori riferiti nelle tavole del presente Piano.

R.E. Ristrutturazione Edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interessano la trasformazione di organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica o l'inserimento di elementi tipologici tradizionali quali portali e finestre. Interventi che siano limitati solo ad alcuni di questi aspetti e che non rivestono carattere di sistematicità rientrano tra quelli previsti nella M.O. o M.S. Tali interventi, pur consentiti ma da considerarsi di carattere eccezionale, non devono costituire frazionamento temporale degli interventi di cui al presente paragrafo. //

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

R.E. /A Ristrutturazione edilizia con conservazione caratteristiche tipologiche

Sono consentite operazioni di ristrutturazione distributiva interna e di sostituzione di parti strutturali, senza apportare variazioni della tipologia. E' ammesso l'aumento di volume.

A. C.

anche con sopraelevazione ma sussiste il vincolo al rigoroso mantenimento della tipologia tradizionale. Tale ristrutturazione è volta al rispetto delle condizioni al contorno da verificarsi in sede di progetto esecutivo.

R.E. /B Ristrutturazione edilizia con incremento di volumi

Sono consentite opere di trasformazione distributiva interna, di sostituzione di parti strutturali e di sopraelevazione dell'organismo esistente nel rispetto dei limiti di altezza individuabili dalle tavole del Piano (profili regolatori) o previsti dalle presenti Norme se trattasi di Nuove Costruzioni.

D.S. Demolizione senza ricostruzione

Riguarda gli interventi volti alla demolizione parziale o totale di edifici esistenti allo scopo di recuperare, anche solo parzialmente, l'area di sedime da destinare ad uso privato, 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 Piano Particolareggiato;
- b. Altezza massima della gronda.

Il parametro *b* va riferito all'altezza media dell'edificio per porzioni di prospetto non superiori a metri 10 e non potrà superare i metri 7 calcolati a partire dalla quota stradale di riferimento. ||

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

N.C. Nuova Costruzione

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

AC

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

A. *L'edificazione di edifici residenziali e dei servizi della residenza è consentita nell'osservanza:*

A.a. dei limiti di altezza massima come stabiliti per il caso D.R. di cui al paragrafo precedente, di ingombro planimetrico e, dove espressamente previsto, degli allineamenti obbligatori di cui alle tavole del P.P. Sono possibili proposte di nuovi allineamenti per i lotti che presentino più fronti stradali di cui almeno uno non disciplinato nelle tavole di progetto; sono altresì possibili proposte di ingombro planimetrico alternativo purchè siano fatti salvi gli allineamenti obbligatori. ||

A.b. delle prescrizioni e procedure di cui al successivo Capo.

B. Servizi pubblici o d'interesse pubblico

La nuova edificazione è consentita nell'osservanza delle seguenti disposizioni:

B.a. dei limiti volumetrici, di altezza e di ingombro di cui all'art. 11;

B.b. nel rispetto delle norme in materia.

ART 10 CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

E' consentito oltre la destinazione d'uso residenziale, la destinazione non residenziale degli immobili. La destinazione non residenziale è consentita nella misura massima del 100% della superficie utile per i piani terra e del 20% per i piani superiori.

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

Sono giudicate compatibili la destinazione d'uso artigianale, 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.

Handwritten signature

- 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 ove ciò sia possibile senza introdurre modificazioni alle facciate che non rientrino tra gli interventi ammissibili.

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 tipologico-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.

ART. 11 PARAMETRI URBANISTICI

Negli isolati perimetrati come rappresentato nelle tavole di Piano, valgono le seguenti prescrizioni:

A. Indice Territoriale, Indice Fondiario

Gli indici sono calcolati globalmente per cui la prescrizione è quella relativa alla volumetria indicata nella tavola specifica e quello indicato nelle Tavole da n° 11 a n° 55 (Profili regolatori isolati) e nelle schede che costituiscono parte integrante delle presenti Norme.

B. Altezza Massima

Il riferimento per le altezze massime è dato dalle tavole recanti i profili regolatori in cui la linea con l'indicazione "Profilo Regolatore alla linea di gronda" indica per ciascun fabbricato la nuova possibilità edificatoria, come intersezione dell'intradosso dell'ultimo solaio con la parete verticale esterna. Nel caso di corpi di fabbrica interni o in caso di nuova costruzione su lotti interni per i quali non è possibile riferirsi ai profili regolatori, l'altezza massima è stabilita in metri 7 così come già indicato per gli interventi di D.R e N.C.,

D. C.

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

C. Indici fondiari medi del Piano

La redazione del Piano è avvenuta calcolando i volumi secondo le tabelle dell'Amministrazione comunale.

D. Volumetrie esistente

La volumetria esistente di ciascun fabbricato o porzione di fabbricato è stata calcolata mediante il prodotto della superficie coperta del fabbricato o porzione del fabbricato per la quota in gronda del fabbricato stesso nella sua parte più alta.

La superficie reale è stata calcolata mediante l'utilizzo di supporti grafici automatizzati.

Può pertanto accadere che, soprattutto per taluni edifici di non chiara demarcazione delle proprietà, si abbia nella realtà una superficie difforme da quella presa a base per il calcolo nella redazione del Piano, per cui le volumetrie esistenti e conseguentemente quelle ammissibili, 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 riverificata in sede di presentazione dei progetti, secondo tutti i parametri reali ed in modo da consentire il rispetto più assoluto della norma dettata dai profili Regolatori.

G/Am

CAPO III - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI ED ALL'ARREDO URBANO

ART. 12 ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse debbono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed 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, etc.) devono essere realizzate con materiali idonei 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 ed i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne, così come sopra definite, se non in appositi incassi, 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 Sindaco 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 Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

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

7/Can

ART. 13 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 idonee tinte che assorbano luce e non deturpino l'ambiente, scelte nella gamma cromatica delle terre e riferite significativamente al 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. 14 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 Sindaco.

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 ovvero sottoporre idonei provini all'ufficio tecnico comunale, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione. Le campionature o i

90

provini approvati dovranno essere conservati fino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

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

E' vietato utilizzare sui prospetti dei fabbricati materiali che non fanno parte della tradizione locale quali travertino, marmi e graniti, mattoni faccia vista, intonaci plastici, rivestimenti in ceramica e similari.

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 qualora le stesse non siano dovute a fatiscenza o errori di esecuzione originaria ma conseguenti a precise scelte architettoniche e strutturali. ||

I proprietari di edifici, che non abbiano provveduto, pur invitati dalla amministrazione comunale, al rifacimento ed alle riprese dell'intonaco, delle tinteggiature, parti a vista, etc., dovranno nei successivi tre anni all'adozione del presente piano, provvedere ad intonacare, tinteggiare, restaurare l'esterno dei propri immobili; trascorso tale termine e con la gradualità che l'Amministrazione stabilirà, il Comune provvederà direttamente imputando le spese ai proprietari e comportandosi in conformità a quanto previsto alla scadenza delle concessioni edilizie.

ART. 15 INFISSI ESTERNI

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietate le porte, che aprano dall'interno verso l'esterno salvo deroghe per limitati casi particolari riguardanti edifici ove siano già esistenti 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.

Le finestre 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.

ART. 16 ANTENNE RADIO-TELEVISIVE

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 una unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti: tali cavi di preferenza, debbono 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 del Sindaco 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. 17 CONDUTTURE AREE

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, il Sindaco -sentita la Commissione Edilizia - può dettare specifiche cautele o disporre l'interramento dei cavi.

ART. 18 IMPIANTI TECNOLOGICI

E' vietato sistemare serbatoi d'acqua o similari sui tetti o sui terrazzini e comunque in parti esterne ai fabbricati, è inoltre vietato installare motori di apparecchiature destinate al termocondizionamento esternamente su spazi prospicienti vie o piazze pubbliche.

A.C.

Sono consigliati adeguati impianti autoclave con serbatoio idrico interrato; ove ciò non fosse assolutamente possibile il sindaco può autorizzare in deroga a quanto previsto nel precedente comma, l'utilizzo di terrazzini purché non prospicienti vie o piazze pubbliche.

ART. 19 APERTURE ESTERNE SUI FRONTI PRINCIPALI

Qualora nell'edificio esistente siano presenti aperture esterne con profilo ad arco si dovrà rispettare il sistema costruttivo realizzativo, evitando l'aggiunta di piattabande orizzontali e/o la demolizione degli archi e l'intonacatura e tinteggiatura dell'archivolto e del riquadro di pietra.

È prescritta la conservazione ed il ripristino, nelle originarie forme, dimensioni e sito, di tutti i portali esistenti che sono stati individuati nelle tavole di Piano. Sono tuttavia possibili previa deroga del Sindaco, mutamenti dimensionali e posizionali dei predetti portali qualora particolari esigenze connesse allo svolgimento delle attività tradizionali lo richiedano. //

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. In caso di esecuzione di un nuovo portale si dovrà tenere conto della gamma di tipi esistenti.

La 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 ex-novo se così prescritto dal Piano Particolareggiato.

È eccezionalmente permesso - per ricavare posti auto, negozi o attività di interesse pubblico, purché con idonea soluzione architettonica e su parere della Commissione Edilizia - modificare le aperture esistenti purché si adottino soluzioni nel rispetto dell'architettura della facciata.

Per ogni progetto dovranno essere chiaramente indicati i tipi di infissi esterni che si intendono realizzare e che dovranno essere in legno di essenza dura, di idonea soluzione architettonica e di colore in armonia con l'ambiente circostante.

5/Car

E' assolutamente vietato l'uso di infissi metallici o realizzati in materiali plastici, su fronti prospicienti strade, spazi pubblici o comunque verso spazi soggetti a veduta da luoghi pubblici. E' facoltà del Sindaco consentire l'uso di detti materiali per la realizzazione di particolari vetrine a difesa di attività commerciali o di servizi di carattere pubblico come banche, armerie e simili.

Le aperture carrabili sono ammesse anche con l'allargamento di vani esistenti, purché non superiori a m 2.20 e chiuse con ante di legno.

Per particolari esigenze riguardanti l'attività svolta, il Sindaco - su conforme parere della Commissione Edilizia - può consentire tale allargamento fino alla misura di m 2.40.

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. 20 COPERTURE DEGLI EDIFICI

E' obbligatoria la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole del tipo "coppo tradizionale", ancorché si renda necessaria la rimozione ed il successivo ripristino delle sottostanti strutture portanti. Eventuali nuovi coppi dovranno essere - nei limiti delle effettive possibilità - utilizzati nei canali.

La pendenza delle falde dovrà adattarsi a quella dei fabbricati limitrofi e comunque non superiore al 35%; senza considerare quelli ove siano state effettuate sopraelevazioni recenti. Le fonti terminali della copertura 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 (coppi e portoghesi) , a due falde con unico colmo; per edifici ad angolo o di testata il colmo dovrà mantenersi sempre parallelo allo sviluppo su strada del fabbricato.

46/2m

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 1:50 dalla quale risultino chiaramente i materiali impiegati, il trattamento delle superfici e le caratteristiche.

ART. 21 DECORO ED ARREDO URBANO

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o fiori, bar etc.), 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, etc. 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 Sindaco.

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 di diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano ed alle sistemazioni esterne (fermate dei 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 dei rifiuti, fontanelle etc. devono essere realizzati in modo tale da essere agibili ed utilizzabili anche da persone anziane e /o persone con ridotte o impedito capacità motorie, secondo le prescrizioni della specifica normativa vigente al momento.

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 (ciottolato e/o elementi squadrati) 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.

A. Com

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

ART. 22 ALLINEAMENTI E FILI FISSI

Gli allineamenti stradali ed i fili di prospetto degli edifici previsti dal Piano Particolareggiato devono intendersi fissi.

Per ovviare però a casuali errori grafici o per tenere conto dello stato di fatto, il Sindaco - previo parere della Commissione Edilizia - può imporre o consentire la rettifica degli allineamenti e modificare l'ubicazione dei corpi di fabbrica in avanzamento o arretramento rispetto ai fili fissi previsti dal Piano Particolareggiato. La soluzione adottata 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, previo parere favorevole della Commissione Edilizia

D. Am

CAPO IV - AGGETTI, SBALZI E SPORGENZE

ART. 23 AGGETTI E SBALZO

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 cinquanta anni senza avere 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 progetto e salvo quanto disposto nel precedente art. 19.

Sui prospetti fronteggianti il suolo pubblico non sono ammesse bacheche o sporgenze superiori a cm 10 aldisotto di m 3.20 di altezza sul marciapiede o di m 4.20 sul piano stradale o di campagna.

ART.24 VETRINE INSEGNE E MOSTRE

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari etc. è subordinata all'autorizzazione del Sindaco.

Gli interessati dovranno farne regolare richiesta presentando un disegno firmato da un professionista abilitato da cui risulti precisamente l'oggetto dell'intervento e se ne possa chiaramente individuare 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. salvo deroga concessa dal Sindaco su richiesta motivata del titolare dell'attività.

Le vetrine andranno inserite all'interno dell'apertura originaria evitando emergenze dal filo di facciata; eventuali variazioni delle aperture (quando siano superiori o inferiori al 10%.

9/2

della superficie considerata) dovranno rispettare il rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intero fronte interessato.

L'installazione di insegne commerciali è consentita solo se contigue al locale o al manufatto ove si svolge l'attività principale.

E' altresì proibita la installazione di mostre all'esterno dei locali ove si svolge l'attività: è pertanto - salvo specifica autorizzazione in deroga del Sindaco alle presenti Norme - esclusa l'occupazione anche temporanea dei marciapiedi.

Le indicazioni commerciali - ove autorizzate - non dovranno creare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero costituire intralcio e pericolo per i pedoni,

ART. 25 CARTELLI INDICATORI

Per i cartelli indicatori di luoghi pubblici, edifici di interesse pubblico, etc., 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. 26 POGGIOLI RINGHIERE E CANCELLATE

Sono vietati ballatoi a sbalzo in cemento armato o con spessori a putrelle. (1)

Le mensole in ferro esistenti e fatiscenti, dovranno essere sostituite o demolite entro l'anno successivo all'approvazione in seguito a notifica dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 27 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 ad aggiornare periodicamente:

- 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;*

A. Cur

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 ed i tempi di realizzazione delle opere, di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le modalità ed i tempi di reperimento dei suddetti oneri finanziari da parte dell'Amministrazione Comunale stessa.*

ART. 28 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 essa 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 , vincolati ai sensi e per gli effetti della L. 1497/1939, 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. 29 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 al Sindaco al quale compete l'obbligo di fare sorvegliare il cantiere ad a dare comunicazione agli Organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente.

ART. 30 DEROGHE

Donic Carr

Il Sindaco - 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.

Le deroghe dovranno ottenere il preventivo nulla-osta di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n° 1357 da parte dell'Assessore regionale alla Pubblica Istruzione e Beni culturali, Ufficio tutela del Paesaggio.

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

D/C

CAPO V - LOCALI DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

ART. 31 LOCALI ABITABILI

E' vietato anche nei fabbricati già esistenti adibire ad abitazione permanente i locali interni o seminterrati, i cantinati ed il sottotetto ove ciò non sia possibile ai sensi di quanto previsto dall'art. 34.

I vani abitabili non potranno avere altezza netta media inferiore ai m 2.70
Ciascun vano abitabile dovrà avere almeno una finestra che si apra direttamente all'aria libera.

ART. 32 PIANI SEMINTERRATI

Sono consentiti piani seminterrati solo quando le condizioni planoaltimetriche 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 in ogni ambiente.

ART. 33 PIANI INTERRATI

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente aldisotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio previsto 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 l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia

D. Cav

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. 34 SOTTOTETTI

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

I locali non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non possono essere utilizzati che 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 ed alla ventilazione. Inoltre non devono avere altezze medie inferiori a m 2.70 e altezze minime inferiori a mt 2.20 come da Regolamento.

Nei sottotetti abitabili il solaio può essere costituito dalle sole falde del tetto adeguatamente impermeabilizzate e coibentate; dove possibile dovrà essere realizzato un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto.

ART. 35 SCALE

Nelle nuove costruzioni le scale non dovranno avere in nessun caso larghezza inferiore ai m 1.00. Dovranno essere illuminate e ventilate direttamente dall'esterno.

ART. 36 CORTILI E CHIOSTRINE

La misura dell'area dei cortili è intesa al netto di quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza.

La costruzione di chiostrine potrà essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno.

Al Con

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.

La divisione di due o più cortili, nel caso venga stipulata la convenzione di cui sopra, dovrà essere costituita da un muro semplice di altezza non superiore a m 2.50 realizzato armonicamente con i prospetti adiacenti, se prospiciente o visibile da suolo pubblico.

Cortili e chiostrine sistemati a giardino privato, dovranno essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scolo delle acque meteoriche.

Per quelli sistemati a giardino la pavimentazione potrà essere limitata ad una superficie di ampiezza pari ad 1/5 dell'intera area libera.

Tali disposizioni valgono anche per le aree libere interposte fra i fabbricati.

ART. 37 LOCALI IGIENICI, CUCINE E DISIMPEGNI

Ogni singolo alloggio dovrà essere dotato di latrina con sistemazione a sciacquone (WC) situata in locale proprio, interno all'abitazione, mai su terrazza, dotato di finestra propria che si apra direttamente all'aria libera. Nei casi di impossibilità di aerazione naturale è consentito ricorrere alla aerazione forzata con adeguato ricircolo d'aria.

Al locale latrina si deve potere accedere soltanto da disimpegno. Le pareti dovranno essere protette per una altezza non inferiore a m 2.00 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 norme igienico-sanitarie vigenti.

9/10

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

Per quanto attiene l'impianto di nuove attività artigianali sono escluse tassativamente quelle installazioni che abbiano a produrre rumori o esalazioni nocive o moleste.

D. Carr

CAPO VI - NORME IGIENICO SANITARIE

ART. 38 REQUISITI IGIENICO-SANITARI

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

E' ammessa l'installazione di apparecchiature per le cucine in ambienti privi di finestra purché muniti di adeguata ventilazione forzata.

E' ammessa l'installazione di nuovi impianti di distribuzione a rete.

E' prescritta 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 inedificabili.

E' ammessa - nelle aree espressamente indicate nella cartografia, poste a servizio di una o più unità edilizie - la costruzione ex-novo o in sostituzione delle superfetazioni esistenti di blocchi di 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 Mq e se possibile dovranno essere accorpati ogni due unità edilizie contigue.

La copertura dell'elemento aggiunto dovrà essere a falda inclinata e dovrà - ove possibile - costituire superficie unica con falda del corpo edilizio principale. 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. 39 DEFLUSSO ACQUE REFLUE

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

ART. 40 DEFLUSSO DELLE ACQUE METEORICHE

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

OCM

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 particolare 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 fognolo privati che vi fanno capo sono obbligati a modificarli e trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese.

Alc

CAPO VII - ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE

ART. 41 ATTUAZIONE DEI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE.

Le aree destinate a 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, ancor 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. 42 ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE STORICO O AMBIENTALE

Per qualsiasi intervento edilizio su immobili di interesse edilizio su immobili di interesse artistico, monumentale storico, archeologico, vincolati ai sensi della L. 1/6/1939 n° 1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

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

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 Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, che dalle

/

9/Car

altre competenti autorità, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce, ed il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

ART. 43 VIABILITA' E PARCHEGGI

Le superfici di usura delle piazze, strade e stradelle, dei passaggi pedonali debbono essere conservate con le pavimentazioni tradizionali ovvero, in caso di rifacimento, realizzate secondo soluzioni architettoniche equivalenti ed in armonia con il contesto circostante.

Per le superfici con manto in battuto di cemento dovrà essere prevista la sostituzione, impiegando ciottoli di fiume con esclusione di piastrelle in cemento, conglomerato bituminoso e battuto di cemento.

ART. 44 DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda per ottenere la concessione edilizia deve essere inoltrata in carta da bollo al Sindaco 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) documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titolo.

ART. 45 DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E RELATIVA DOCUMENTAZIONE

La domanda per ottenere l'autorizzazione deve essere inoltrata in carta da bollo al Sindaco 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 la autorizzazione rientri tra gli aventi titolo.

ACM

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

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

- di rispettare integralmente le eventuali prescrizioni contenute nell'autorizzazione comunale;
- di denunciare entro 10 giorni al Sindaco a mezzo di comunicazione scritta, ogni modifica relativa ai lavori autorizzati.

A corredo della domanda 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 il Sindaco o l'Ufficio Tecnico comunale dovesse richiedere ai fini di una esauriente istruttoria della domanda presentata.

ART. 46 DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Alla domanda di concessione edilizia devono essere allegati, in triplice copia, di cui una in bollo, i seguenti atti e documenti:

- a) Stralcio del piano particolareggiato vigente con l'indicazione integrale 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;
 - b.5 il rilievo di eventuali pozzi e cisterne all'interno dell'area di intervento.
- c) planimetria catastale;

ALC

d) planimetria del lotto in scala non inferiore al 1:200 contenente:

d.1. la rappresentazione planimetrica dell'area e l'ubicazione dell'opera progettata con i distacchi da confini e dalle eventuali costruzioni prospicienti, la sistemazione degli spazi liberi da destinare a giardino o a parcheggio e 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;

i) progetti degli impianti tecnici, ove previsti, redatti in conformità alle leggi e regolamenti vigenti;

l) schema grafico con l'illustrazione dell'avvenuto rispetto delle norme relative all'abolizione delle barriere architettoniche;

m) 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.

n) per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni con ampliamento, dovrà essere indicata la superficie destinata al parcheggio.

Qualora l'area o l'immobile oggetto dell'intervento 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:

Gen

- 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 i progetti che prevedono l'installazione di impianti di riscaldamento con caldaie della potenzialità minima di 100.000 kcal sono soggetti al fine della sicurezza contro i pericoli di incendio a preventiva approvazione da parte del Comando Provinciale dei VV.F.

Tale approvazione dovrà essere richiesta prima dell'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia.

Qualsiasi variante al progetto presentato dovrà essere richiesta tempestivamente al Sindaco con la stessa procedura del progetto originario.

ART. 47 ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

L'Ufficio Tecnico, dopo un esame preliminare degli atti li trasmette, corredati della relazione tecnica, al Sindaco il quale, previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia, rilascerà al concessione o l'autorizzazione qualora ritenesse il progetto meritevole di approvazione.

Qualora il progetto non fosse giudicato accoglibile il Sindaco respinge la domanda con motivato provvedimento da notificare al richiedente.

Le determinazioni del Sindaco saranno comunicate entro il termine stabilito dalle vigenti leggi.

Nei casi in cui il Sindaco o l'Ufficio Tecnico comunale, in sede di istruttoria preliminare, dovessero riscontrare la incompletezza della documentazione presentata invitano il richiedente ad integrare gli atti entro il termine di 60 giorni trascorsi i quali la domanda si intende respinta.

9/12

ART. 48 RILASCIO DELLE CONCESSIONI

La concessione edilizia è rilasciata dal Sindaco al proprietario o all'avente titolo unicamente ad una copia dei disegni approvati, la stessa può essere condizionata all'osservanza di particolari adempimenti, modalità esecutive che l'Autorità comunale dovesse prescrivere.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere corrisposti al Comunale gli oneri di cui alla legge 10/77, se dovuti.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data comunicazione al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi.

Il rilascio della concessione edilizia fa sempre salvi in ogni caso i diritti dei terzi e le opere assentite si considereranno concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia.

L'eventuale mancato accoglimento della domanda di concessione deve essere fondato su motivazioni di carattere urbanistico edilizio o sul mancato rispetto delle presenti Norme o delle disposizioni di legge in materia.

ART. 49 DURATA, RINNOVO , DECADENZA ED ANNULLAMENTO DELLE CONCESSIONI

La concessione edilizia ha una validità di 3 anni, decorrenti dalla data del rilascio, entro i quali le opere devono essere ultimate in modo da renderle agibili o abitabili.

La concessione si intende tuttavia decaduta se, entro un anno dalla predetta data di rilascio, non siano stati iniziati i lavori cui si riferisce.

Il termine per l'inizio dei lavori concernenti opere pubbliche può essere, per giustificati motivi, congruamente protratto con provvedimento del Sindaco.

Il termine di cui al primo comma potrà essere su richiesta del concessionario, prorogato con provvedimento motivato, per un periodo non superiore ad un anno, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche costruttive o per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

AC

Un periodo più lungo può altresì essere concesso quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, gli stessi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare deve richiedere una nuova concessione che potrà essere rilasciata soltanto nel caso in cui non siano entrate in vigore nuove norme urbanistiche che non ne consentano l'esecuzione.

ART. 50 EFFICACIA E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI

La concessione edilizia è personale, è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata e può essere trasferita.

In caso di trasferimento l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa devono richiedere la voltura delle concessioni al Sindaco il quale, accertata la legittimità della richiesta, provvede alla voltura della concessione originaria a nome del richiedente.

La voltura non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

ART. 51 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, dell'osservanza delle Norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione o nella autorizzazione edilizia.

9/Car

CAPO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 52 DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Nelle mosse di approvazione del Piano Particolareggiato sono consentiti entro il perimetro del centro storico, interventi edilizi non in contrasto con il Piano Particolareggiato appena adottato dal Consiglio comunale, più in particolare:

- a) la superficie coperta e la cubatura non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener 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 tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
- 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 del Piano.

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