

# COMUNE DI ORTUERI

## PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE E PER LA ZONE A

ELABORATO

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTE  
Comune di Ortueri

IL SINDACO  
Dott. Pierluigi Corrìga

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Ing. Laura Carta

PROGETTISTA

Ing. Francesco Maria Licheri



TEAM DI PROGETTO

Arch. Marta Meloni  
Dott.ssa Valentina Licheri  
Pianific. Giuseppe Zingaro  
Arch. Francesca Carta  
Dott. Carlo C. Licheri

INFO	S. G. Q.	DATI	N. ELABORATO
	AUTORE	VARIE	
	CONTROLLO	DATA	
NOMEFILE	APPROVAZIONE	AGG.	
	FC	OTTOBRE 2017	<b>A.04</b>
	MM		
	FML		



# **Norme di Attuazione**

# **CAPO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI**

## **Art 1- Limiti del Piano Particolareggiato**

Il Piano Particolareggiato si riferisce alle porzioni di territorio urbano ricomprese nel Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 20 del 24/06/2007 e con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della Regione Sardegna N. 3110/DG del 13/12/2010, classificate come Zone A e B dal vigente Programma di Fabbricazione, approvato con Delibera del C.C. n. 35 del 08/02/1988, ed a quelle che, pur non ricomprese nel Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione sono comunque classificate come Zona omogenea "A" dal Programma di Fabbricazione.

## **Art 2- Classificazione degli spazi**

Gli spazi oggetto del Piano sono suddivisi, in base al Piano di Fabbricazione vigente, in:

- Zone A: Centro Storico;
- Zone B: Completamento Urbano.

All'interno delle aree del Piano sono presenti delle aree destinate a servizi pubblici, denominate S:

- S1: Aree per l'istruzione;
- S2: Aree per attrezzature di interesse comune;
- S3: Aree spazi pubblici attrezzati;
- S4: Zona Sportiva.

## **Art 3- Articolazione degli spazi**

Le aree oggetto del Piano ricomprendono:

- la superficie del lotto su cui insistono le unità edilizie;
- i lotti liberi;
- le aree destinate ai servizi pubblici S;

- le superfici stradali.

## **Art 4 Differenziazione delle norme per le due subzone**

Le due aree oggetto della pianificazione, quella ricompresa all'interno del Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione e quella classificata come zona A ma esterna al perimetro, potranno avere disposizioni normative differenti in funzione del diverso livello di tutela rispetto al Piano Paesaggistico Regionale.

Le differenziazioni, quando sono presenti, saranno evidenziate all'interno dello stesso articolo. In assenza di una specifica differenziazione riportata nel singolo articolo, questo si applica senza distinzione a tutto il territorio urbano ricompreso nel Piano.

## **Art 5- Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato**

Il Piano Particolareggiato è composto da un insieme di documenti, tabelle ed elaborati grafici che analizzano e descrivono la situazione ex ante la pianificazione, prescrivono e danno indicazioni sulle modalità di intervento per il recupero ed il riuso della porzione di ambito urbano pianificato e riportano una serie di previsioni e simulazioni dei risultati derivanti dall'applicazione degli strumenti previsti dal Piano, entro l'arco temporale di validità dello stesso.

Nello specifico, il Piano è composto da elaborati documentali e da elaborati grafici, di seguito elencati e suddivisi per tipologia di elaborato:

Elaborati documentali:

Relazioni

A.01 Relazione generale

A.03 Relazione strategica e agenda strategica

Norme di attuazione

A.04 Norme Tecniche di Attuazione

Allegati alle Norme di Attuazione.

A.05.01 - A.05.60 Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione Schede delle unità edilizie

A.06.01 -A.06.60 Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione Profili regolatori

Elaborati grafici:

T01.01 Inquadramento Scala territoriale

T01.01.01 Inquadramento Scala  
territoriale Analisi geografica

T01.02 Inquadramento Scala urbana

T01.03 Inquadramento Aspetti metodologici e di organizzazione  
Suddivisione dell'ambito in Isolati, unità edilizie, componenti e volumi elementari

T02.01 Analisi e riordino delle conoscenze  
L'assetto urbano Analisi del Tessuto Storico

T02.02 Analisi e riordino delle conoscenze  
L'assetto urbano Il sistema urbano, la sua morfologia e le dinamiche di funzionamento

T03.01.01 Rilievo e Analisi dell'edificato Analisi interpretativa dei dati Elementi conoscitivi

T03.01.02.01 Rilievo e Analisi dell'edificato Analisi interpretativa dei dati Caratteri costruttivi  
Chiusure verticali

T03.01.02.02 Rilievo e Analisi dell'edificato Analisi interpretativa dei dati Caratteri costruttivi  
Coperture e chiusure orizzontali

T03.01.02.03 Rilievo e Analisi dell'edificato Analisi interpretativa dei dati Caratteri costruttivi Porte, portali e grandi aperture

T03.01.02.04 Rilievo e Analisi dell'edificato Analisi interpretativa dei dati Caratteri costruttivi Finestre, balconi e grate

T03.01.02.05 Rilievo e Analisi dell'edificato Analisi interpretativa dei dati Caratteri costruttivi Altri elementi

T03.01.03 Rilievo e Analisi dell'edificato Analisi interpretativa dei dati Analisi del degrado delle unità edilizie

T03.02 Rilievo e Analisi dell'edificato Abaco dei caratteri costruttivi

T03.03 Rilievo e Analisi dell'edificato Datazione dell'edificato

T03.04 Rilievo e Analisi dell'edificio Funzioni e utilizzo

T03.05.01.01 Rilievo e Analisi dell'edificio Analisi tipologica Classificazione dei tipi edilizi più diffusi delle case di montagna Lotto con pendenza longitudinale

T03.05.01.02 Rilievo e Analisi dell'edificio Analisi tipologica Classificazione dei tipi edilizi più diffusi delle case di montagna Lotto con pendenza trasversale e accesso da valle

T03.05.01.03 Rilievo e Analisi dell'edificio Analisi tipologica Classificazione dei tipi edilizi più diffusi delle case di montagna Lotto con pendenza trasversale e accesso da monte

T04.01.01 Il Piano Interventi sull'edificio Classificazione tipologica degli edifici e interventi previsti

T04.01.02 Il Piano Interventi sull'edificio Variazioni spaziali

T04.01.03 Il Piano Interventi sull'edificio Variazioni dei parametri e indici urbanistici

T04.01.04.01 Il Piano Interventi sull'edificio Analisi e indicazioni funzionali Livelli relazionali

T04.01.04.02 Il Piano Interventi sull'edificio Analisi e indicazioni funzionali Livelli superiori

T04.01.05.01 Il Piano Interventi sull'edificio Indicazioni sul trattamento dell'involucro esterno Coperture e gronde

T04.01.05.02 Il Piano Interventi sull'edificio Indicazioni sul trattamento dell'involucro esterno Prospetti

T04.01.05.03 Il Piano Interventi sull'edificio Indicazioni sul trattamento dell'involucro esterno Porte

T04.01.05.04 Il Piano Interventi sull'edificio Indicazioni sul trattamento dell'involucro esterno Grandi aperture

T04.01.05.05 Il Piano Interventi sull'edificio Indicazioni sul trattamento dell'involucro esterno Finestre e grate

T04.01.05.06 Il Piano Interventi sull'edificio Indicazioni sul trattamento dell'involucro esterno Balconi

- T04.01.05.07 Il Piano Interventi sull'edificato  
Indicazioni sul trattamento dell'involucro  
esterno Profferli
- T04.01.06.01 Il Piano Interventi sull'edificato  
Prescrizioni sugli elementi da conservare,  
sostituire e eliminare Elementi da conservare
- T04.01.06.02 Il Piano Interventi sull'edificato  
Prescrizioni sugli elementi da conservare,  
sostituire e eliminare Elementi da sostituire
- T04.01.06.03 Il Piano Interventi sull'edificato  
Prescrizioni sugli elementi da conservare,  
sostituire e eliminare Elementi da eliminare
- T04.01.06.04 Il Piano Interventi sull'edificato  
Prescrizioni sugli elementi da conservare,  
sostituire e eliminare Elementi da riposizionare
- T04.01.06.05 Il Piano Interventi sull'edificato  
Superfetazioni Addizioni in aggetto e  
addizioni in volume
- T04.01.07 Il Piano Interventi sull'edificato  
Indicazioni sull'efficientamento energetico

## **Art 6- Formato e modalità di acquisizione del nome**

1. Il Piano Particolareggiato in oggetto è un documento informatico realizzato mediante un insieme organizzato di dati georiferiti collegati mediante un algoritmo al fine di definire i contenuti, le previsioni e la disciplina dello strumento urbanistico attuativo e di rappresentarne graficamente i contenuti.
2. Gli elaborati del Piano Particolareggiato in oggetto sono reperibili presso la sede comunale e pubblicati sul sito internet istituzionale del Comune di Ortueri (<http://www.comune.ortueri.nu.it/>), ove sono consultabili con le seguenti modalità:
  - a) visualizzazione a video;
  - b) acquisizione dell'elaborato mediante download (file in formato non editabile).
3. Le regole tecniche in materia di formazione, trasmissione, copia, duplicazione, riproduzione e validazione temporale del documento informatico di cui al comma 1 sono stabilite dalla normativa statale e

regionale vigente in materia (DPR 445/2000, D.lgs. 82/2005 DPCM 13.11.2014).

## **Art 7- Obiettivi del Piano Particolareggiato**

### **A. OBIETTIVO GENERALE**

Viene definito **Obiettivo Generale** quello che il Piano intende perseguire congiuntamente ad altri strumenti ed iniziative messe in campo dall'Amministrazione, che possono essere raggiunti unicamente con il concorso, ed il buon esito, di tutti gli strumenti adoperati.

Il Piano Particolareggiato si propone come obiettivo generale di garantire non tanto la rigida conservazione del patrimonio architettonico, ma un armonico sviluppo e utilizzo del nucleo del centro storico (tutela attiva), che come tale riassume attraverso il suo impianto, la storia, le tradizioni, e pertanto le radici culturali nel senso più ampio del termine, del paese.

Il Piano vuole porsi come strumento di conoscenza e controllo sia da parte della Pubblica Amministrazione, che da parte del privato cittadino, avviando quindi quel processo di conservazione integrata che le attuali tendenze nel campo del recupero suggeriscono.

Il Piano vuole concorrere alla definizione dell'obiettivo generale, posto come prioritario dall'Amministrazione Comunale, di rigenerare attraverso il riuso dell'edificato storico esistente la parte più importante del centro urbano di Ortueri.

### **B. OBIETTIVI SPECIFICI**

Gli obiettivi specifici che il Piano, all'interno delle strategie poste in essere per il raggiungimento degli obiettivi generali, vuole perseguire sono i seguenti:

- la rigenerazione del Centro Storico attraverso definendo una strategia che renda compatibili il patrimonio rappresentato dal centro di prima formazione (nelle sue dimensioni identitaria, storica, culturale architettonica e paesaggistica) con le funzioni insediate e con quelle che potranno essere



individuare all'interno di programmi integrati di valorizzazione e sviluppo.

- la salvaguardia e la promozione delle attività culturali di interesse generale e di quelle produttive compatibili con il particolare tessuto ambientale del centro storico;

Il Piano intende perseguire gli Obiettivi Specifici declinandoli in Obiettivi Operativi.

### **C. OBIETTIVI OPERATIVI**

- preservare gli elementi di pregio caratterizzanti il centro storico, le tipologie edilizie tradizionali nelle loro varie forme (casa a corte, palazzotto, etc.), i caratteri costruttivi e i materiali propri del luogo, prevedendo la progressiva eliminazione di quanto valutato "incongruo" con l'adeguamento degli edifici esistenti (relativamente a forma, altezza, profili, etc.) al fine di armonizzare l'edificato con il contesto storico di riferimento.

- intervenire sugli edifici esistenti al fine di adeguare gli stessi agli standard minimi di abitabilità e a quelli caratterizzanti la specifica destinazione d'uso, alla luce delle normative vigenti nel settore energetico, nel rispetto della vigente normativa in materia di edilizia e urbanistica e in conformità ai contenuti dell'obiettivo n.1

- ridefinire le funzioni del centro storico, alla luce delle attività e dei servizi presenti al suo interno e di quelli insediabili con particolare riferimento alle attività tradizionali.

- garantire la tutela delle porzioni di Centro Matrice ricadenti dal punto di vista urbanistico in zona B, attualmente non ricomprese negli strumenti attuativi e di salvaguardia e valorizzazione dell'edificato storico.

- definire i sottoinsiemi urbani per i quali si possano applicare gli strumenti derivanti anche dalle recenti disposizioni legislative (L.R. 8/2015) che promuovono il recupero e la rigenerazione urbana.

## **CAPO SECONDO - NORME PER LE UNITA' EDILIZIE**

### **Art 8- Identificazione delle unità edilizie**

Il Piano prevede l'identificazione delle unità edilizie mediante la definizione delle seguenti suddivisioni:

1. Centro Matrice/aree esterne al Centro Matrice

Il Piano Particolareggiato si riferisce alle porzioni di territorio urbano ricomprese nel Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 20 del 24/06/2007 e con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della Regione Sardegna N. 3110/DG del 13/12/2010, classificate come Zone A e B dal vigente Programma di Fabbricazione, approvato con Delibera del C.C. n. 35 del 08/02/1988 ed a quelle che, pur non ricomprese nel Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione sono comunque classificate come Zona omogenea "A" dal Programma di Fabbricazione.

Il Piano distingue:

- a. Le aree interne al Centro Matrice: sono le aree ricomprese all'interno del perimetro sopraccitato, classificate come Zone A e B dal vigente Programma di Fabbricazione, approvato con Delibera del C.C. n. 35 del 08/02/1988;
- b. Le aree esterne al Centro Matrice sono le aree che, pur non essendo ricomprese nel Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, sono comunque classificate come Zona omogenea "A" dal Programma di Fabbricazione, approvato con Delibera del C.C. n. 35 del 08/02/1988;

2. Isolati

Gli isolati sono la suddivisione spaziale dell'edificato storico oggetto del Piano e sono costituiti dalle singole aggregazioni di edifici e vuoti urbani confinati da strade e spazi pubblici.

### 3. Unità Edilizie

Le Unità Edilizie sono le singole porzioni di edificato storico oggetto del Piano e sono costituite dall'edificio e dal lotto urbano afferente ad esso.

Vengono considerate Unità Edilizie anche i vuoti urbani, derivanti dalla eventuale precedente demolizione di fabbricati, e le porzioni degli spazi urbani che risultano interclusi all'interno dell'edificato storico.

### 4. Componenti elementari

Le componenti elementari rappresentano la suddivisione a scopo di analisi dei volumi edilizi con i quali si compongono le Unità Edilizie. Tale suddivisione permette le verifiche planovolumetriche del Piano, l'evidenziazione delle differenti epoche di costruzione delle porzioni di fabbricato e l'individuazione delle caratteristiche tipologiche e funzionali dell'edificio.

### 5. Catalogazione delle unità edilizie

La catalogazione di ciascuna unità edilizia è effettuata mediante l'individuazione del codice composto da:

- a. - il numero identificativo dell'isolato all'interno del quale è localizzata l'Unità Edilizia;
- b. - il numero identificativo dell'Unità Edilizia;
- c. - la lettera identificativa della Componente Elementare.

## **Art 9- Classificazione delle unità edilizie**

La classificazione delle unità edilizie individuate dal Piano è stata definita in funzione dell'epoca di impianto delle stesse e del grado di alterazione rispetto alle condizioni originarie.

Le Unità Edilizie vengono differenziate, rispetto alla loro classificazione, in due gruppi:

- a. Gli organismi architettonici il cui impianto è datato anteriormente al 1950 e che hanno conservato una consistenza formale e

tipologica tale da poter essere definiti edifici di valore storico;

- b. Gli organismi architettonici costruiti dopo il 1950 e quelli che, pur avendo un'epoca di impianto anteriore al 1950 hanno subito in epoche successive interventi di alterazione che hanno determinato di fatto un edificio privo di valore storico.

Le Unità Edilizie ricomprese nei due gruppi sono ulteriormente classificate in funzione del loro stato di conservazione o della situazione attuale dell'organismo edilizio, nelle categorie seguenti:

1. Edifici realizzati anteriormente al 1950 - edifici di valore storico:

ES01 Edificio Storico coerente: Edifici che conservano la propria consistenza materiale e formale e nei quali risulta insediata o insediabile una delle funzioni consentite dal Piano, senza risultare necessarie azioni di adeguamento;

ES02 Edificio Storico con alterazioni reversibili: Edifici che conservano la propria consistenza materiale e formale e che hanno subito modificazioni su alcuni elementi di fabbrica valutate reversibili;

ES03 Edificio Storico con alterazioni irreversibili: Edifici che, all'interno del tessuto storico, conservano la propria consistenza materiale e hanno subito sostanziali alterazioni che vengono valutate, nel loro complesso, irreversibili.

ES04 Edifici Storici da rifunzionalizzare: Edifici che, all'interno del tessuto storico, pur conservando la propria consistenza materiale e formale, hanno la necessità di un adeguamento per poter consentire l'utilizzo della stessa rispetto ad una delle funzioni consentite dal Piano;

ES05 Ruderì: Edifici fortemente degradati, parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica, per i quali sono comunque rilevabili parti di elementi costruttivi che possono riportare informazioni sulle caratteristiche dell'organismo edilizio preesistente.

2. Edifici realizzati in epoca successiva al 1950 e quelli che, pur avendo un'epoca di impianto anteriore al 1950, hanno subito in epoche successive sostanziali modifiche:

ER01 Edificio recente congruo: Edifici realizzati in epoca successiva al 1950 e quelli che, pur avendo

un'epoca di impianto anteriore al 1950, hanno subito in epoche successive sostanziali modifiche, e che presentano, nel loro complesso o nelle singole componenti edilizie, caratteristiche storiche, culturali, architettoniche o paesaggistiche valutate dal Piano come meritevoli di azioni di tutela o valorizzazione.

ER02 Edificio recente incongruo: Edifici realizzati in epoca successiva al 1950 e quelli che, pur avendo un'epoca di impianto anteriore al 1950, hanno subito in epoche successive sostanziali modifiche, e che non presentano, nel loro complesso o nelle singole componenti edilizie, caratteristiche storiche, culturali, architettoniche o paesaggistiche per le quali il Piano prescrive delle azioni di tutela o indica un percorso di valorizzazione.

ER03 Edificio recente degradato: Edifici fortemente degradati, parzialmente o totalmente privi di alcuni elementi di fabbrica, per i quali sono comunque rilevabili parti di elementi costruttivi che possono riportare informazioni sulle caratteristiche dell'organismo edilizio preesistente.

ER04 Edificio recente da rifunionalizzare: Edifici che, all'interno del tessuto storico, hanno la necessità di un adeguamento per poter consentire l'utilizzo della stessa rispetto ad una delle funzioni consentite dal Piano;

3. Vengono classificate senza riferimento alla datazione le seguenti tipologie:

VU Vuoti urbani: Spazi interni agli isolati, non pertinenti alle unità edilizie limitrofe, nei quali o non è avvenuta l'edificazione o è stata realizzata la demolizione dell'edificio preesistente, rispetto al quale non sono rilevabili parti di elementi costruttivi che possono riportare informazioni sulle caratteristiche dell'organismo edilizio demolito.

AL Aree libere: Porzioni di superficie che, per via della dimensione e della condizione di non interclusione, non possono essere definite come Vuoti Urbani, ma per le quali possono essere previsti interventi di trasformazione a seguito della predisposizione di un Piano Integrato di intervento.

## **Art 10- Definizione degli interventi sulle unità edilizie**

Il Piano in oggetto si attua per mezzo dei titoli abilitativi previsti dalla legislazione regionale e nazionale vigente.

Gli interventi previsti per le unità edilizie sono i seguenti:

1. Manutenzione ordinaria;
2. Manutenzione straordinaria;
3. Restauro;
4. Risanamento conservativo;
5. Ristrutturazione edilizia;
6. Demolizione e Ricostruzione;
7. Interventi di nuova edificazione;
8. Riqualificazione di verde privato;
9. Riqualificazione di spazio pubblico.
- 10.

Negli articoli seguenti vengono definiti gli interventi previsti per le unità edilizie.

## **Art 11- Interventi di manutenzione ordinaria**

Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

## **Art 12- Interventi di manutenzione straordinaria**

Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria", 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, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli

consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

### **Art 13- Interventi di restauro**

Si definiscono "interventi di restauro", gli interventi edilizi effettuati su edifici storici già funzionali, rivolti a conservare l'organismo edilizio mediante interventi che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

### **Art 14- Interventi di risanamento conservativo**

Si definiscono "interventi di risanamento conservativo", gli interventi edilizi 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, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

### **Art 15- Interventi di ristrutturazione edilizia**

Si definiscono "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, anche con la variazione dei parametri urbanistici. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di

ristrutturazione edilizia non sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'unità edilizia preesistente.

## **Art 16- Interventi di Demolizione e Ricostruzione**

Si definiscono "interventi di demolizione e ricostruzione", quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'organismo architettonico preesistente o di parti di esso, eventualmente crollate o demolite, purché sia possibile accertarne la configurazione preesistente e la consistenza.

## **Art 17- Nuove costruzioni**

Si definiscono "interventi di nuova costruzione" quelli relativi alla realizzazione di un nuovo organismo architettonico su lotti ricompresi all'interno del Piano nei quali non è avvenuta l'edificazione o sono la risultante delle demolizioni di edifici operata precedentemente alla pianificazione in atto.

## **Art 18- Titoli abilitativi<sup>1</sup>**

Le tipologie autorizzative da richiedere per gli interventi sulle unità edilizie si distinguono in base alla classificazione degli interventi stessi:

- a. Interventi di edilizia libera
- b. Interventi soggetti a Comunicazione dell'Avvio dei Lavori
- c. Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- d. Permesso di Costruire

---

<sup>1</sup> Come modificato dal D.Lgs 222/2016



## **Art 19- Interventi edilizia libera**

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a. Interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
- b. Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c. Interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
- d. Interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni.
- e. Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- f. Elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;

L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui sopra è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite dello Sportello Unico per l'Edilizia, o, se non ancora costituito, dagli uffici competenti per materia.

**In particolare dovrà essere preliminarmente acquisito il parere di coerenza dell'intervento con le disposizioni previste dal Piano per l'unità edilizia oggetto dell'intervento.**

**Per gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d del presente articolo, che insistono su prospetti o spazi prospicienti strade e/o spazi pubblici o di uso**

collettivo, anche di proprietà privata, si rimanda alle disposizioni contenute al Capo Terzo delle presenti norme.

## **Art 20- Interventi soggetti a Comunicazione dell'Avvio dei Lavori**

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a. Interventi di manutenzione straordinaria leggera: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti nelle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio. Tali opere non possono alterare la volumetria complessiva degli edifici o comportare mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso, modificare la sagoma e i prospetti dell'edificio, riguardare le parti strutturali dell'edificio.
- b. Interventi di restauro e risanamento conservativo leggero: interventi edilizi 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, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

- c. Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio.

L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui sopra è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite dello sportello unico per l'edilizia, o, se non ancora costituito, dagli uffici competenti per materia.

In particolare dovrà essere preliminarmente acquisito il parere di coerenza dell'intervento con le disposizioni previste dal piano per l'unità edilizia oggetto dell'intervento.

## **Art 21- Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**

- a. Opere di manutenzione straordinaria che comportino interventi su parti strutturali dell'edificio;
- b. Interventi edilizi 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, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, qualora riguardi parti strutturali dell'edificio. Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o

ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- c. Ristrutturazione edilizia cosiddetta semplice o leggera: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.
- d. Varianti in corso d'opera a permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dal regolamento edilizio comunale e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antincendio, igienicosanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche.

L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite dello Sportello Unico per l'edilizia, ove costituito.

## **Art 22- Permesso di Costruire**

Opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio non rientranti nelle categorie sopra specificate.

In particolare sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi:

- e. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso.
- f. Nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate e qualunque sia il procedimento costruttivo adottato;
- g. Ampliamenti fuori sagoma;
- h. Ricostruzioni degli edifici o di parte di essi;
- i. Demolizione totale o parziale, con ricostruzione, di manufatti esistenti.
- j. Varianti sostanziali di lavori ed opere già concesse.

- k. Opere di completamento relative a concessioni già rilasciate e non ultimate nei tempi previsti.
- l. Realizzazione da parte di enti istituzionalmente competenti di impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale.
- m. Esecuzione anche da parte di privati di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi
- n. Realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
- o. Realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato.
- p. Installazione, tettoie, pensiline e porticati qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti.
- q. Opere di demolizione di edifici.
- r. Art. 23 Autorizzazione paesaggistica

Gli interventi sui singoli componenti elementari previsti dal Piano sono regolati da prescrizioni e indicazioni che sono riportate negli elaborati n. A.05.01-A.05.60 allegati alle presenti norme.

La regolamentazione degli interventi è riportata in forma tabellare per ogni singolo componente elementare individuato nel Piano.

Le schede contengono due differenti gradi di regole per gli interventi sulle unità edilizie: Le prescrizioni e le indicazioni di intervento.

## **Art 23- Autorizzazione paesaggistica**

Ai sensi dell'art.146, comma 1 del D. Lgs 42/2006 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*" i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo, di immobili ed aree di interesse paesaggistico, non possono introdurre modificazioni che rechino pregiudizio su immobili oggetto di protezione.

Gli interventi, che comportino una modificazione dello stato dei luoghi sui beni paesaggistici, sono subordinati

all'autorizzazione paesaggistica prevista dal Codice e rilasciata nel rispetto delle relative procedure.

Si applicano le esclusioni di cui all'art. 149 del Codice, riguardanti gli interventi non soggetti ad autorizzazione.

Ai sensi del DPR 31/2017 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata" si individuano gli interventi sottoposti ad autorizzazione paesaggistica semplificata e quelli esclusi.

La legge è recepita dalla L.R. 9/2017, avente come oggetto "Disposizioni urgenti finalizzate all'adeguamento della legislazione regionale al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata). Modifiche alla legge regionale n. 28 del 1998".

L'art. 2 della L.R. 9/2017, al comma 1 indica, relativamente alle aree ed immobili sottoposti alle norme di tutela, di cui alla parte III del D. Lgs 42/2004, gli interventi e le opere escluse dall'obbligo dell'autorizzazione paesaggistica. L'elenco è disponibile nell'allegato A del D.P.R. 31/2017.

L'art. 2 della L.R. 9/2017, al comma 2, indica gli interventi di lieve entità previsti nel D.P.R. 31/2017, e nel relativo allegato B, che sono assoggettati al procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica secondo la disciplina dettata dallo stesso regolamento.

Si rimanda quindi, all' Allegato A del DPR n° 31 del 13 febbraio 2017 per l'elenco delle opere escluse dalla dal procedimento di Autorizzazione Paesaggistica

Si rimanda all'Allegato B del DPR n° 31 del 13 febbraio 2017 per l'elenco degli interventi e delle opere soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato.

## **Art 24**      **La regolamentazione dell'intervento per le** **unità edilizie- Le schede**

Gli interventi sui singoli componenti elementari previsti dal Piano sono regolati da prescrizioni e indicazioni che sono riportate negli allegati A.05.n alle presenti norme.

La regolamentazione degli interventi è riportata in forma tabellare per ogni singola componente elementare individuato nel Piano.

Le schede contengono due differenti gradi di regole per gli interventi sulle unità edilizie: Le prescrizioni e le indicazioni di intervento.

## **Art 25- La regolamentazione dell'intervento per le unità edilizie- Le prescrizioni**

Le prescrizioni volumetriche che regolano gli interventi sulle componenti elementari sono riportate nella scheda denominata "Indici e parametri urbanistici n.n.A" e riepilogate nella scheda denominata "Indici e parametri urbanistici n.n.A.R". Le prescrizioni sugli elementi dell'involucro esterno sono invece inseriti nella scheda denominata "Prescrizioni involucro esterno n.n.D".

La scheda di ogni singola unità edilizia ("Indici e parametri urbanistici n.n.A") è suddivisa in due sezioni principali:

- Sezione 1.1: classificazione epoca di impianto e di trasformazione
- Sezione 1.2: indici e parametri urbanistici

La sezione 1.1, inerente la storia costruttiva dell'unità edilizia, riporta l'anno di impianto e la datazione delle trasformazioni avvenute, la tipologia attuale dell'edificio e prescrive l'intervento previsto.

La sezione 1.2 riporta i parametri urbanistici relativi all'unità edilizia (superficie edificata, altezza fuori terra, volume fuori terra, altezza entro terra, volume entro terra, quota dei volumi seminterrati, volume seminterrato, volume complessivo, volume ai fini urbanistici, superficie del lotto e superficie coperta) riferiti allo stato attuale e prescrive i limiti degli eventuali incrementi o diminuzioni dell'intervento sull'unità edilizia, riportando dei parametri e degli indici rispetto alla situazione esistente.

Nella scheda di riepilogo ("Indici e parametri urbanistici n.n.A.R"), oltre a tutte le informazioni presenti nella scheda denominata "Indici e parametri urbanistici n.n.A", sono riportati gli eventuali interventi di recupero coordinato con l'indicazione di tutte le unità edilizie correlate, la tipologia edilizia, gli



spazi comuni e l'eventuale presenza di beni paesaggistici censiti dal PPR.

La scheda relativa alle prescrizioni sugli elementi che costituiscono l'involucro esterno dell'unità edilizia ("Prescrizioni involucro esterno n.n.D"), riporta, oltre alla documentazione fotografica, le prescrizioni relative agli elementi da conservare, sostituire, eliminare o riposizionare, le superfetazioni esistenti e l'intervento previsto su di esse.

## **Art 26- La regolamentazione dell'intervento per le unità edilizie- Le indicazioni**

Le indicazioni progettuali che regolano gli interventi sulle singole componenti elementari sono riportate nelle schede denominate "Analisi e indicazioni funzionali n.n.B.n" e "Indicazioni progettuali n.n.C".

Nella prima scheda ("Analisi e indicazioni funzionali n.n.B.n") vengono riportate le funzioni insediate nella componente elementare e le indicazioni progettuali inerenti il mantenimento della funzione esistente o l'eventuale rifunzionalizzazione della stessa. Le indicazioni vengono riportate separatamente per il livello cosiddetto *relazionale* dell'unità edilizia e, qualora esistano, per i livelli posti nei piani superiori del fabbricato.

Nella seconda scheda ("Indicazioni progettuali n.n.C") vengono fornite indicazioni per il progetto di recupero dell'involucro esterno dell'unità edilizia, analizzando i singoli caratteri costruttivi dell'involucro, collegando le indicazioni agli abachi allegati al Piano.

## **Art 27- Gli abachi**

I caratteri costruttivi delle unità edilizie sono stati catalogati ed inventariati secondo le differenti tipologie riportate nell'allegato T03.02 alle presenti norme.

Gli abachi sono riportati in forma tabellare per ogni singola tipologia di carattere costruttivo:

- a) Murature, con indicazione della tessitura muraria, del materiale e della lavorazione dei

conci, della varietà del legante e della tipologia delle fughe.

- b) Porte, con le varie tipologie di sistema strutturale, materiale e tipologia dell'architrave, dell'arco e degli stipiti.
- c) Portali, con le varie tipologie di sistema strutturale, materiale e tipologia dell'architrave, dell'arco e degli stipiti.
- d) Finestre, con le varie tipologie di sistema strutturale, materiale e tipologia di stipite e architrave e arco.
- e) Balconi, con l'indicazione della tipologia di sistema strutturale, del materiale del solaio, della mensola e della ringhiera.
- f) Profferli, con l'indicazione della tipologia. Del sistema strutturale e del tipo di sviluppo.
- g) Gronde, con la descrizione della tipologia e del sistema di raccolta delle acque piovane.
- h) Comignoli, con la descrizione della tipologia e della forma.
- i) Coperture, con le varie tipologie di impalcato presenti.
- j) Pavimentazioni, con le varie tipologie di materiali e posa presenti e il livello di coerenza con il tessuto storico.
- k) Elementi di arredo urbano, con l'individuazione delle tipologie di elementi presenti e il livello di coerenza con il tessuto storico.

## **Art 28-      Discordanza tra i dati del Piano e la situazione esistente delle unità edilizie- Richiesta di riallineamento dei dati**

1. Qualora si riscontrassero delle discordanze tra i dati di analisi delle unità edilizie riportati negli elaborati del piano (Schede, planimetrie, profili ecc.) preliminarmente alla richiesta di rilascio delle autorizzazioni per interventi sull'unità edilizia, il proprietario o altro soggetto legittimato può presentare richiesta

all'Ufficio tecnico per riallineare le informazioni e i dati contenuti nel Piano con la situazione di fatto.

2. La richiesta di riallineamento dovrà essere corredata dalla documentazione tecnica, firmata da un professionista abilitato, composta da elaborati, dati, fotografie e quant'altro occorra per dimostrare la discordanza rispetto alla quale si richiede il riallineamento.
3. L'Ufficio tecnico, previo sopralluogo in contraddittorio con i richiedenti, fatti gli opportuni riscontri e valutazioni, si esprimerà sulla richiesta di riallineamento presentata entro trenta giorni dalla richiesta presentata.

In particolare:

- a. Per le **Discordanze di carattere volumetrico** si dovrà produrre un rilievo plani altimetrico dei volumi elementari con quotature e riferimenti a caposaldi tali da poter essere oggettivamente verificati dall'Ufficio tecnico, redatto da un tecnico abilitato;
- b. Per le **Discordanze rispetto all'epoca di costruzione e/o trasformazione** documentazioni fotografiche, cartografiche, di concessioni edilizie, catastali delle quali sia dimostrabile la veridicità e l'originalità.
- c. Per le Discordanze rispetto alle indicazioni di intervento derivanti da considerazioni statiche o costruttive delle strutture edilizie documentazioni, calcoli statici, elaborati tecnici adeguati a dimostrare la discordanza dei dati riportati nel Piano. Per quanto riguarda la staticità delle strutture si dovrà produrre una dichiarazione asseverata di un tecnico abilitato.

## **Art 29- Interventi di trasferimento volumetrico per la qualificazione ambientale e paesaggistica**

1. La Legge Regionale n°8 del 23/04/2015 promuove il trasferimento del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi di

demolizione e ricostruzione con differente localizzazione degli edifici.

4. Il presente Piano Particolareggiato promuove tale trasferimento volumetrico per gli edifici localizzati:

- a. In aree di particolare valore paesaggistico;
  - b. In aree necessarie per garantire spazi pubblici finalizzati all'incremento della qualità dell'abitare, come spazi a verde, spazi a parcheggio e centri di aggregazione sociale;
  - c. In prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche;
  - d. All'interno di aree di rispetto inedificabili.
2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, è consentita la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 40 per cento, da determinarsi con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.
  3. Il Piano Particolareggiato individua gli edifici per i quali possono essere applicate le disposizioni del presente articolo e li classifica come *edificio storico con alterazioni irreversibili* (ES03) e *edificio recente incongruo* (ER02), in quanto in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, per i quali è previsto l'intervento di demolizione e ricostruzione, come riportato nell'allegato "A.05.N - Progetto A.1";
  4. È possibile, su proposta del privato interessato, individuare ulteriori edifici per cui prevedere interventi di trasferimento volumetrico, qualora dimostri, in contraddittorio con l'Ufficio tecnico, che l'edificio in questione abbia le caratteristiche di cui alla classificazione *edificio storico con alterazioni irreversibili* (ES03) e *edificio recente incongruo* (ER02).
  5. L'amministrazione comunale, a seguito di richiesta del privato interessato, determina il credito volumetrico di cui al comma 2 e individua, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle disposizioni regionali, una idonea localizzazione per il trasferimento dei volumi.

6. Le aree di localizzazione per il trasferimento dei volumi possono essere sia pubbliche che private, sono individuate al di fuori dal centro matrice e dal perimetro del piano.
7. Qualora le aree in cui deve avvenire la ricostruzione dei volumi siano già classificate dallo strumento urbanistico comunale come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico di cui al comma 2 può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie residue del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale.
8. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.
9. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3,00 metri per ogni livello fuori terra esistente.
10. L'intervento di trasferimento volumetrico prevede necessariamente l'integrale demolizione degli edifici esistenti nell'area originaria, la sistemazione dell'area a cura e spese del privato e, infine, la cessione dell'area originaria all'amministrazione comunale per destinarla a finalità pubbliche.
11. L'edificio da costruire:
  - a. È ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;

- b. È dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
  - c. È dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri-immobiliare con almeno due livelli fuori terra;
  - d. È realizzato con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico.
12. Per il conseguimento delle finalità di cui al presente articolo, l'amministrazione comunale può prevedere forme di incentivazione quali il trasferimento di aree comunali, anche a titolo gratuito, la riduzione degli oneri concessori e delle imposte comunali e ogni altra forma di agevolazione ritenuta utile nel rispetto delle disposizioni vigenti.
13. La proposta del privato interessato è costituita da elaborati tecnico-grafici di livello pari allo studio di fattibilità di un'opera pubblica, evidenzia le soluzioni planivolumetriche e architettoniche adottate per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, e deve ottenere, prima della delibera del consiglio comunale di assegnazione del credito, la positiva valutazione tecnico-economica dell'ufficio comunale competente in materia di urbanistica ed edilizia privata.
14. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche in caso di edifici in corso di realizzazione o realizzabili in virtù di titolo abilitativo legittimo ed efficace alla data di presentazione dell'istanza da parte del privato o alla data di adozione della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 3.
- 5.

## Art 30- Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione

1. La Legge Regionale n°8 del 23/04/2015 promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di integrale demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti che necessitano di essere adeguati, in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Il Piano Particolareggiato individua gli edifici per i quali possono essere applicate le disposizioni del presente articolo e li classifica *edificio storico con alterazioni irreversibili* (ES03) e *edificio recente incongruo* (ER02), in quanto in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, per i quali è previsto l'intervento di demolizione e ricostruzione, come riportato nell'allegato "A.05.N - Progetto A.1".
3. È possibile, su proposta del privato interessato, individuare ulteriori edifici per cui prevedere interventi di trasferimento volumetrico, qualora dimostri, in contraddittorio con l'Ufficio tecnico, che l'edificio in questione abbia le caratteristiche di cui alla classificazione *edificio storico con alterazioni irreversibili* (ES03) e *edificio recente incongruo* (ER02).
4. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, su proposta del privato interessato, è consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e successiva ricostruzione con la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 30 per cento, da determinarsi con apposita deliberazione del consiglio comunale.
5. Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico, il consiglio comunale, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, stabilisce i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con

eventuale superamento dei soli indici volumetrici previsti

6. Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione in diverso lotto urbanistico, il consiglio comunale, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, individua l'area di trasferimento delle volumetrie e determina i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento, nel rispetto delle vigenti disposizioni. Ove necessario, è consentita la variante allo strumento urbanistico generale, ferma l'impossibilità di modificare la destinazione della zona urbanistica E, non contigua al centro urbano, e della zona urbanistica H, nelle quali non è ammessa la localizzazione degli interventi di ricostruzione.
7. Nel caso di edifici che insistono su lotti urbanistici non superiori a 500 metri quadri o che hanno un volume non superiore a 2.000 metri cubi, in alternativa a quanto previsto al comma 2, su istanza del privato interessato è consentita la demolizione con successiva ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico con la concessione di un bonus volumetrico pari al 15 per cento dell'edificio demolito e il superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali.
8. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.
9. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza



al valore di 3.00 metri per ogni livello fuori terra esistente.

10. Nelle ipotesi di demolizione con ricostruzione nel medesimo lotto l'intervento prevede la sistemazione degli eventuali ulteriori manufatti presenti, secondo le indicazioni impartite dall'amministrazione comunale.
11. Nelle ipotesi di demolizione con ricostruzione in diverso lotto, il soggetto interessato garantisce, a propria cura e spese, la sistemazione dell'area originaria, secondo le indicazioni impartite dall'amministrazione comunale.
12. L'edificio da costruire:
  - a. È ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
  - b. È dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
  - c. È dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri-immobiliare con almeno due livelli fuori terra;
  - d. È realizzato con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico.
13. Qualora le aree in cui avviene la ricostruzione dei volumi siano già classificate dallo strumento urbanistico comunale come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie residue del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale.
14. La proposta del privato interessato è costituita da elaborati tecnico-grafici di livello pari allo studio di fattibilità di un'opera pubblica, evidenzia le soluzioni planivolumetriche e architettoniche adottate per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, e deve ottenere, prima della delibera del consiglio comunale di assegnazione del credito, la positiva

valutazione tecnico-economica dell'ufficio comunale competente in materia di urbanistica ed edilizia privata.

15. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli edifici:
- a. Che successivamente all'entrata in vigore della presente legge sono stati oggetto di opere che ne abbiano mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia, ai sensi delle lettere d) ed e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), e successive modifiche ed integrazioni;
  - b. Che hanno già usufruito dell'articolo 5 della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni;
  - c. Per i quali il consiglio comunale, con apposita deliberazione, ha previsto la limitazione o l'esclusione, in ragione di particolari qualità storiche, architettoniche o urbanistiche da salvaguardare;
  - d. Che ricadono nelle aree di cui all'articolo 28, comma 1.

## **Art 31- Misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano**

1. A seguito dell'approvazione del Piano, come previsto dal comma 9 dell'art. 40 della Legge Regionale n°8 del 23/04/2015, il Comune promuove, per la riqualificazione degli isolati ricompresi all'interno del Piano, il ricorso a programmi integrati per il riordino urbano finalizzati al recupero e valorizzazione di immobili non utilizzati o sottoutilizzati, devoluti a prezzo simbolico dai proprietari al soggetto attuatore individuato dal programma.

## **Art 32- Destinazione d'uso consentite- variazioni**

Per le unità edilizie le destinazioni d'uso consentite sono quelle riportate nelle schede ed in particolare:

- a. Residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
  - b. Turistico-ricettiva;
  - c. Artigianale e artistica (lavorazioni artistiche e tradizionali) purché non comportante attività di produzione seriale ed automatica ovvero attività rumorose, inquinanti o comunque moleste;
  - d. Di servizio (cura della persona, manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici)
  - e. Direzionale, commerciale di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 m<sup>2</sup>) e socio-sanitaria, purché compatibile in relazione agli impatti prodotti sul centro storico con particolare riferimento alle infrastrutture, alla mobilità ed alla sosta;
  - f. Attività di stoccaggio, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
2. La destinazione d'uso di una unità edilizia è quella prevalente in termini di superficie utile.
  3. L'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno di una unità immobiliare non configura il cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:
    - a. I nuovi usi siano compatibili con la tutela dei centri storici e con la destinazione d'uso in atto nell'unità immobiliare;
    - b. La superficie adibita ai nuovi usi, anche con successive modificazioni, non superi nel complesso il 30% della superficie utile dell'unità immobiliare e sia comunque inferiore a 30 mq;
    - c. I nuovi usi non sottraggano destinazioni originarie a parcheggio;
    - d. I nuovi usi non comportino frazionamento catastale
  4. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni

forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.

5. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito purché il nuovo uso sia compatibile con la tutela dei centri storici, sia conforme alle norme vigenti in materia di igiene, sicurezza, inquinamento ambientale, superamento barriere architettoniche ed a tutta la normativa correlata al nuovo uso.
6. Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.
7. Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale 23 dicembre 1983, n.2266/U o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.
8. Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, di cui ai commi 3 e 5, è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.
9. È consentito il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura tripla.

10. Nel Piano è sempre consentito, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia:
- a. Il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva. Nel caso tali mutamenti non comportino l'esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire non si applicano i commi 3 e 5 e si realizzano mediante SCIA.
  - b. L'utilizzo di un locale a destinazione commerciale per svolgere attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti.
  - c. Il mutamento di destinazione d'uso dei piani terra da residenziale o servizio connesso alla residenza (autorimesse, depositi etc.) a attività commerciale, artigianale o di servizio nel rispetto delle normative.
11. Il mutamento della destinazione d'uso, che comporti un aumento degli standard urbanistici richiesti dalle disposizioni vigenti, è subordinato al contestuale ed integrale reperimento di tali standard.

In caso di comprovata impossibilità della cessione di spazi per la localizzazione dei parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, potrà essere ammessa la monetizzazione, sulla base di tabelle definite dall'Amministrazione Comunale con propria delibera. Sarà inoltre ammessa la possibilità di localizzare gli standard dovuti anche su altre aree ricadenti nel Centro Storico o nelle aree limitrofe, di cui il richiedente dimostri la disponibilità, purché localizzate entro un raggio di 300 m dall'edificio oggetto di mutamento di destinazione d'uso; tali aree dovranno essere vincolate a tale uso per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standard.

## **CAPO TERZO - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

### **Art 33- Coperture**

Nelle tipologie edilizie storiche, il Piano Particolareggiato promuove, nel rifacimento dei manti e delle strutture delle coperture, la riproposizione delle tipologie tradizionali. Nel rifacimento dei manti di copertura è prevista la rimozione dei materiali incoerenti quali amianto tipo "eternit" e la sostituzione di questi materiali con tipologie storico-tradizionali con finitura in tegole di laterizio. Il Piano prevede, inoltre, per quanto possibile, il riutilizzo dei materiali tradizionali presenti. In relazione alla struttura delle coperture, il Piano promuove, ove possibile, il riutilizzo delle strutture portanti in legno; sono ammesse anche le strutture in latero-cemento purché si mantengano gli aspetti geometrici delle tipologie storiche e degli elementi caratterizzanti il contesto.

Il posizionamento dei lucernai sulla copertura è consentito purché siano sempre giacenti sulla falda, nel caso di edifici con un solo piano fuori terra, essi devono essere collocati sulla falda che sporge verso l'interno dell'isolato.

Non è, in nessun caso, consentita la realizzazione di abbaini.

La copertura piana è consentita nelle ristrutturazioni solo laddove è già presente.

In caso di ricostruzioni, nelle sopraelevazioni e nei rifacimenti delle coperture di edifici non storici la pendenza massima delle falde non deve essere superiore del 35%; le coperture devono essere a falda singola, a falda doppia e a padiglione, realizzate a gronda e colmo costante.

In caso di ristrutturazioni, nelle sopraelevazioni e nei rifacimenti delle coperture di edifici storici, deve essere conservata la tipologia storica della copertura esistente al fine di non stravolgere le caratteristiche architettoniche dell'edificio; eventuali cambi di tipologia nella copertura potranno essere ammessi solo se sostituiti con altre tipologie di carattere storico coerenti con il contesto.

## **Art 34- Pluvialiegronde**

Il piano promuove il riutilizzo delle tipologie tradizionali di gronde presenti e catalogate nell'Elaborato T03.02 Abaco dei Caratteri Costruttivi.

Nelle tipologie edilizie di valore storico è indicato l'utilizzo delle tipologie storiche così come catalogate nell'elaborato sopracitato;

Nelle tipologie edilizie prive di carattere storico, gronde e pluviali vanno sistemati all'esterno delle murature portanti e lungo i fronti esterni; così come riportato dalle indicazioni dell'elaborato T03.02 Abaco dei Caratteri Costruttivi, è indicato l'utilizzo del rame come materiale dei pluviali o, in alternativa si consiglia una verniciatura con tonalità scure.

## **Art 35- Murature**

Ove presenti, il Piano promuove la conservazione delle tipologie di murature tradizionali così come indicate nell'elaborato T03.02 Abaco dei Caratteri Costruttivi.

In caso di modifiche di unità edilizie con murature tradizionali, l'intervento deve prevedere l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive congrue con le caratteristiche dell'unità stessa, così come indicato nell'Elaborato sopracitato.

## **Art 36- Paramenti murari**

Nelle tipologie edilizie di valore storico non sono ammessi rivestimenti superficiali, placcaggi, decorazioni con mattoni faccia vista, materiale lapideo o altro disposti in maniera irregolare.

## **Art 37- Intonaci**

Il Piano promuove l'utilizzo degli intonaci tradizionali, il loro risanamento e rifacimento al

fine di salvaguardare gli elementi caratteristici degli edifici. In caso di interventi sulle facciate degli organismi edilizi di valore storico, sono vietati i placcaggi e le zoccolature con materiali che non risultino coerenti con il contesto storico di riferimento.

Nelle tipologie edilizie di valore storico, in caso di rifacimento o risanamento degli intonaci, si devono recuperare quei particolari che costituiscono un segno dell'evoluzione storica dell'organismo edilizio. Nel caso di intervento sulle facciate, si devono rimuovere tutti quegli elementi (placcaggi, decorazioni, zoccolature e affini) che risultano aggiunti in tempi recenti e incoerenti con il contesto storico e i caratteri costruttivi dell'organismo edilizio.

## **Art 38- Porte**

Le tipologie di porte storiche da tutelare e conservare sono quelle riportate nell'elaborato T03.02 Abaco dei Caratteri Costruttivi.

Qualora siano presenti tali tipologie è obbligata la loro conservazione.

Negli edifici di carattere storico, in caso di modifica, ampliamento o spostamento delle forometrie delle facciate, si prescrive di fare riferimento alle tipologie di porte e allo schema degli allineamenti riportati nell'Elaborato sopracitato.

In relazione a interventi di nuova colorazione degli infissi, si deve fare riferimento alle schede del colore contenute nell'Elaborato T03.02 Abaco dei Caratteri Costruttivi.

## **Art 39- Portali**

Le tipologie di portali storiche da tutelare e conservare sono quelle riportate nell'elaborato T03.02 Abaco dei Caratteri Costruttivi.

Qualora siano presenti tali tipologie è obbligata la loro conservazione.



Negli edifici di carattere storico, in caso di modifica, ampliamento o spostamento delle forometrie delle facciate, si prescrive di fare riferimento alle tipologie di portali riportati nell'Elaborato sopracitato.

In relazione a interventi di nuova colorazione degli infissi, si deve fare riferimento alle schede del colore contenute nell'Elaborato T03.02 Abaco dei Caratteri Costruttivi

## **Art 40- Finestre**

Le tipologie di porte storiche da tutelare e conservare sono quelle riportate nell'elaborato T03.02 Abaco dei Caratteri Costruttivi.

Qualora siano presenti tali tipologie è obbligata la loro conservazione.

Negli edifici di carattere storico, in caso di modifica, ampliamento o spostamento delle forometrie delle facciate, si prescrive di fare riferimento alle tipologie di porte e allo schema degli allineamenti riportati nell'Elaborato sopracitato.

In relazione a interventi di nuova colorazione degli infissi, si deve fare riferimento alle schede del colore contenute nell'Elaborato T03.02 Abaco dei Caratteri Costruttivi.

## **Art 41- Balconi**

Nella realizzazione di nuovi balconi e terrazze, localizzati su fronti prospicienti lo spazio pubblico, questi devono riprendere le caratteristiche riscontrate nelle tipologie edilizie di valore storico così come categorizzate nell'Elaborato T03.02 Abaco dei Caratteri Costruttivi.

Se presenti, devono essere conservati tutti gli elementi decorativi esistenti, che contribuiscano a mantenere l'aspetto originario dei balconi, in particolar modo per gli edifici storici.

## **Art 42- Profferli**

Il Piano promuove la conservazione delle tipologie storiche di questi elementi costruttivi, anche in caso di modifica sostanziale dell'organismo edilizio. Le tipologie storiche dei profferli sono contenute nell'elaborato T03.02 Abaco dei Caratteri Costruttivi.

## **Art 43- Comignoli**

Nelle tipologie edilizie di valore storico si prescrive la conservazione obbligatoria e integrale dei comignoli, in cui si possano riscontrare elementi costruttivi ascrivibili a tecniche e materiali tradizionali. Le tipologie di comignoli trovano riscontro nell'elaborato T.03.02 Abaco dei caratteri costruttivi – Comignoli

Qualora per l'accentuato stato di degrado non sia possibile il risanamento e il recupero, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservando le forme originarie e impiegando gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive, facendo sempre riferimento all'Elaborato sopracitato.

È ammessa la riparazione e la sostituzione dei comignoli esistenti, senza che si verifichi la modifica della posizione e dei caratteri tecnologici e formali.

Nell'eventualità di incremento e sopraelevazioni, essi devono essere, ove possibile, ricollocati seguendo il posizionamento originario.

## **Art 44- Pavimentazioni**

Le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici sono categorizzate all'interno dell'elaborato T03.02 Abaco dei Caratteri Costruttivi. Il Piano Particolareggiato promuove l'utilizzo di pavimentazioni coerenti con il contesto urbano storico così come categorizzate all'interno dell'elaborato sopracitato.

## **Art 45- Spazi Pubblici e arredo urbano**

Gli Spazi Pubblici o ad uso pubblico devono essere mantenuti in buone condizioni di decoro e manutenzione nonché liberi da mezzi, materiali o cose. L'ingombro ovvero il deposito esclusivamente temporaneo di mezzi, materiali e cose è ammesso a condizione che vengano comunque adottate tutte le misure del caso atte a garantire l'incolumità pubblica e la integrità delle cose

Gli interventi riguardanti gli Spazi Pubblici e l'installazione dell'arredo urbano dovranno essere progettati secondo i criteri di sostenibilità, durata e integrazione col contesto esistente.

I lavori inerenti la riqualificazione, l'organizzazione e la manutenzione delle aree pubbliche o destinate ad uso pubblico inserite all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato in oggetto, e l'installazione di arredi urbani devono essere realizzati nel pieno rispetto dei requisiti stabiliti dalla normativa in vigore, in maniera tale da garantire una adeguata resistenza al trascorrere del tempo, agli eventuali atti vandalici, agli agenti atmosferici avversi.

Le opere di cui al precedente comma dovranno essere oggetto di una programmata attività di gestione e manutenzione.

I materiali utilizzati negli interventi dovranno possedere caratteristiche tipologiche coerenti con quelli esistenti nelle aree perimetrate dal Piano Particolareggiato.

Gli arredi urbani da installare in sostituzione di quelli esistenti o da inserire nei nuovi interventi dovranno possedere caratteristiche tipologiche coerenti con quelli esistenti nelle aree perimetrate dal Piano Particolareggiato.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, etc.) devono essere realizzati in modo tale da

essere agibili ed utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedita capacità motoria e devono permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche rese necessarie, a loro cura, spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, l'amministrazione comunale potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Tutti i percorsi pedonali di uso pubblico, particolarmente quelli che danno accesso ad edifici ed attrezzature collettive, devono corrispondere, come da normativa vigente, alle caratteristiche dimensionali e qualitative in relazione all'eliminazione delle "barriere architettoniche".

## **Art 46- Insegne, cartellonistica e indicazioni di percorso**

Le insegne pubblicitarie da collocare sulle facciate degli edifici, dovranno, in via preferenziale, essere poste all'interno delle bucaure originarie o in caso di provata impossibilità sovrapposte a queste con analoga dimensione. Vanno comunque evitate tutte quelle insegne che coprono particolari architettonici degli edifici di pregio e con vincolo della facciata, così come segnalati nelle schede di individuazione delle unità edilizie. Le insegne in aggetto (tipo bandiera) devono essere autorizzate dall'amministrazione comunale, previa presentazione di un progetto tecnico correlato di simulazioni fotografiche.

L'esposizione, anche provvisoria, della cartellonistica e delle insegne di interesse pubblico, quali quelle riguardanti le indicazioni di monumenti, degli uffici pubblici, delle attrezzature turistico ricettive, e di attività commerciali ed

artigianali, è subordinata ad autorizzazione da parte dell'Ufficio Competente. Tali insegne e cartelloni dovranno avere carattere informativo e non pubblicitario, e dovranno essere uniformate per colore, materiale, e formato e fare parte di un progetto unitario dell'arredo urbano nel suo complesso predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Nell'Ambito o nella prossimità di beni ambientali di cui all'art. 138 della D.lgs. 29 ottobre 1999 n°490 è vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari così come prescritto dall'art. 157 del citato D.lgs. 490/99.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte dell'Ufficio Competente. Sono escluse da tale autorizzazione le targhe per i passi carrai, i divieti di affissione, le targhe professionali di dimensioni non superiori a cm 20x30. Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno dal quale risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e colori da impiegare, delle dimensioni, nonché di ogni particolare costruttivo.

È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze, delle comunicazioni del Dirigente e di quelle comunque interessanti il Servizio Elettorale.

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 i numeri civici o 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'uso destinata.

## **Art 47- Elementi aggettanti e tende**

Gli aggetti quali balconi e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dal piano di calpestio del marciapiede rialzato o del percorso pedonale. Ove non siano presenti il marciapiede rialzato o il percorso pedonale, l'altezza minima dovrà essere di m. 4.00.

Gli aggetti non debbono mai sporgere sul suolo pubblico oltre 1/5 della larghezza della strada, e comunque tale sporgenza non deve superare m. 1,20. È vietata la realizzazione di aggetti quando la larghezza della sede stradale è inferiore ai m.5,00.

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50 misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi. Nel caso in cui gli infissi posti a quota inferiore ai m. 3,50 debbano necessariamente aprirsi verso l'esterno, gli stessi debbono essere opportunamente arretrati.

La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta a richiesta di autorizzazione da inoltrare allo Sportello Unico per l'Edilizia, o, se non ancora costituito, agli uffici competenti per materia.

La documentazione da allegare alla richiesta di cui al comma precedente è la seguente:

- a. Planimetria ubicante il fabbricato sul quale si intende collocare la tenda;

- b. Schizzo o bozzetto indicante:
- Le caratteristiche dimensionali della tenda;
  - La quota dal marciapiede;
  - La profondità da filo muro esterno;
  - Larghezza del marciapiede;
- c. Campione del tessuto che si intende utilizzare e con indicazione di eventuali scritte pubblicitarie.

Non sono ammesse tende aggettanti se non su area o percorso pedonale.

Le tende, le eventuali loro appendici ed i meccanismi di manovra, non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede o del percorso pedonale inferiore a m. 2,20.

La proiezione orizzontale dell'aggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presenti più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

## **Art 48- Abbaini e Verande ricavate nelle coperture inclinate**

Non è consentita in nessun caso la costruzione di abbaini.

Per consentire il riuso dei sottotetti è consentita la realizzazione di verande ricavate nelle falde della copertura. Tali verande dovranno essere collocate ad una distanza minima dalla linea di gronda e dalle linee di testata di m. 1,00 e potranno occupare una superficie ricompresa tra la linea di gronda della falda e la metà della falda stessa.

## **Art 49- Pavimentazioni stradali**

Gli interventi inerenti la riqualificazione e il ripristino della pavimentazione delle carreggiate stradali e dei collegamenti pedonali dovranno essere effettuati a regola d'arte secondo la normativa vigente e dovranno essere volti all'utilizzo dei materiali e delle tecniche tradizionali che prevedono l'utilizzo di elementi lapidei con la delimitazione della corsia viaria, chiusini e caditoie in pietra e/o in ghisa.

Ove per ragioni di carattere tecnico si renda necessaria la rimozione della pavimentazione storica, i materiali dovranno essere riutilizzati secondo il disegno originario nella stessa area o in aree interne al perimetro del Piano Particolareggiato.

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole.

## **Art 50- Impianti tecnici**

L'installazione di impianti fissi è consentita esclusivamente sulle facciate interne non prospettanti sulle strade o spazi pubblici. Laddove questo risulti impossibile, l'apparecchiatura deve essere opportunamente occultata, minimizzando il più possibile l'alterazione della facciata.

Le linee elettriche, telefoniche, le reti dei sottoservizi o qualunque tipo di cablaggio, devono essere sempre collocate all'interno della muratura. Laddove questo non sia possibile i cavi dovranno essere posati in maniera ordinata ed organica, minimizzando il più possibile l'alterazione della facciata. I cavi visibili dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.

Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno. Laddove questo non risulti possibile, le



tubazioni dovranno essere preferibilmente collocate sulle facciate interne o laterali, e pitturate dello stesso colore della facciata.

Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia i contatori dovranno essere collocati internamente agli edifici o nelle facciate non prospicienti la pubblica via. Laddove questo non risulti possibile è possibile prevedere la realizzazione di una apposita nicchia che non intacchi i caratteri architettonici dell'edificio e che abbia dimensioni strettamente necessarie allo scopo. La nicchia deve essere opportunamente occultata da uno sportello installato a filo del muro, di materiale e forma tipologicamente coerenti con la facciata e pitturato dello stesso colore di quest'ultima.

La dismissione di impianti esistenti deve prevedere la rimozione degli elementi inutilizzati ed il ripristino della facciata.

È fatto divieto di apporre sulle facciate prospettanti la pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali antenne radio - televisive, pompe di calore, unità motocondensanti, pannelli fotovoltaici e simili.

Le antenne radio e televisive per uso domestico non sono soggette ad autorizzazione, tuttavia per gli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne, il Dirigente ha la facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata.

Per le antenne per la telefonia realizzate con tralicci e/o costruzioni, è necessaria la concessione edilizia.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti in zone demaniali o soggette a particolari vincoli, sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

## Art 51- Piano del colore

Il Piano del Colore, in quanto strumento di riqualificazione urbana, si propone le seguenti finalità:

- d. La valorizzazione ed il miglioramento della vivibilità degli ambiti urbani anche attraverso il colore;
- e. La proposizione di attività di sensibilizzazione per l'apprezzamento estetico del colore urbano;
- f. La conservazione e la tutela del patrimonio cromatico tradizionale locale attraverso la ricerca della sedimentazione storica per la leggibilità anche delle stratificazioni dei singoli manufatti urbani
- g. Il recupero del patrimonio culturale ed ambientale esistente costituito da edifici e manufatti architettonici di pregio nonché dall'edilizia minore.

Per gli interventi oggetto di concessione e autorizzazione all'atto della presentazione del progetto, oltre a quanto prescritto dal regolamento edilizio, sono richiesti i seguenti documenti:

- a. Elaborazione della scheda di rilievo architettonico della facciata, esteso a tutte i fronti prospicienti la pubblica via;
- b. Elaborazione della scheda di rilievo cromatico comprensiva della indagine fotografica
- c. Tavola di progetto, in scala 1:100, con la indicazione degli elementi tecnico morfologici e dell'eventuale progetto cromatico;
- d. Eventuali tavole grafiche di progetto, opportunamente colorate, in scala 1:10 o 1:20 illustranti gli elementi di facciata: architettonici, decorativi, tecnologici e l'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo, tale documentazione può essere eseguita anche con la tecnica del fotomontaggio, purché in scala adeguata;
- e. Eventuale indagine chimico-fisica degli intonaci da conservare, se espressamente richiesta;

- f. Relazione illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori dell'intervento di progetto;
- g. Nel caso di ridipintura di facciata o di infissi esterni o di elementi in ferro, è obbligatorio presentare una campionatura del colore desunto dalle tavolozze dei colori;
- h. Comunicazione del nome della Ditta esecutrice dei lavori, che dovrà dare garanzie scritte sui materiali e sul lavoro da eseguirsi.
- i. In base a tale domanda il tecnico di parte incaricato effettua una dichiarazione asseverata attestante la congruità del progetto e rilevare, nel caso di dipintura di facciata, di infissi, le tracce di colorazione esistenti.
- j. L'incaricato potrà stabilire la necessità di eseguire adeguate indagini stratigrafiche, al fine della ricerca di decorazioni pittoriche o di intonaci monocromi originali.
- k. Se il ritrovamento di tracce coloristiche, decorate o non, contrastasse con il progetto presentato è obbligo redigere un nuovo progetto coloristico.
- l. Dopo avere espletato quanto sopra, visto il competente parere istruttorio, si procederà all'autorizzazione condizionata, nel caso di restauro o ristrutturazione completa della facciata, all'impegno dell'eliminazione di tutti gli elementi tecno-morfologici incongrui.
- m. I proprietari degli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 o insistenti su area vincolata ai sensi della L. 1497/39, nel caso di intervento relativo al restauro di facciata, dovranno ottenere la preventiva autorizzazione, secondo le competenze, da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici e/o dalla Commissione per i Beni Ambientali.

Per gli interventi per cui è prevista la sola denuncia di inizio attività si dovranno indicare i materiali da impiegarsi.

I campioni delle tinte e dei rivestimenti che si intendono utilizzare dovranno essere disponibili presso il cantiere, nonché corrispondenti a quelle previste in progetto.

## **CAPO QUARTO - STANDARD MINIMI DI ABITABILITA'**

### **Art 52- Altezza dei fabbricati**

Per altezza massima del fabbricato viene considerata la lunghezza del segmento verticale che ha come estremo inferiore la quota di sistemazione definitiva del terreno, posto il caso in cui la costruzione sia in piano, e come estremo superiore l'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio, che può essere eventualmente inclinato, con il piano di facciata.

Nel caso di terreno acclive, l'altezza del fabbricato è calcolata mediante la media ponderale delle altezze misurate con criterio descritto in precedenza

Nel caso di copertura a tetto a falde con pendenza superiore al 35%, l'altezza del fabbricato viene calcolata considerando come punto estremo superiore l'intersezione tra il punto medio dell'intradosso del solaio inclinato ed il piano di facciata.

Non è consentito modificare l'altezza del fabbricato effettuando sbancamenti o riporti di terreno che determinino una nuova sistemazione non compatibile con i lotti adiacenti, siano essi edificati che vuoti.

Una costruzione situata su terreno acclive non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la nuova costruzione potrà svilupparsi a gradoni, seguendo l'andamento naturale del terreno nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza prevista.

Le altezze massime delle nuove costruzioni non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico-ambientale mentre le distanze tra gli edifici, ove non sia possibile costruire sul confine, non possono

essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

Non viene calcolata nella volumetria del fabbricato l'eventuale realizzazione di una scala esterna di sicurezza integrativa a quella necessaria per gli accessi alle unità immobiliari.

## **Art 53- Altezza minima interna**

Fatte salve prescrizioni particolari relative a singole destinazioni, come indicato dalle specifiche norme di settore, l'altezza minima interna utile dei locali, misurata fra la superficie del pavimento e l'intradosso del soffitto, è stabilita in:

- a. 2,70 m per locali adibiti a residenza ovvero destinati ad usi produttivi e commerciali ammissibili in centro storico;
  - b. 2,40 m per corridoi, disimpegni, wc, bagni, ripostigli, cantine;
  - c. 2,00 m per parcheggi e locali tecnici.
- 
1. Nel caso di coperture inclinate, a volta o miste l'altezza media ponderale deve essere uguale o maggiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi;
  2. Eventuali modifiche dell'altezza non potranno alterare i caratteri e le dimensioni architettoniche e funzionali delle aperture esistenti o documentate.
  3. Sono ammesse deroghe ai commi precedenti limitatamente ai seguenti casi:
    - a. interventi finalizzati al recupero di costruzioni esistenti purché le caratteristiche originarie dell'immobile siano conformi all'assetto originario documentato dello stesso e che dall'intervento risulti un

miglioramento dei requisiti igienico-sanitari.

- b. per le nuove costruzioni ovvero per le demolizioni e ricostruzioni solo quando sia necessario mantenere l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti ovvero si renda opportuno riproporre le caratteristiche originarie del fabbricato demolito.
4. Le deroghe menzionate risultano applicabili purché il progetto attesti comunque le idonee condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza. Tali condizioni possono essere raggiunte anche prevedendo un eventuale aumento della superficie dell'unità immobiliare e dei vani utilizzabili oppure mediante una adeguata ventilazione diretta o attuata con misure compensative di tipo meccanico giudicate idonee dal Servizio Sanitario competente. In tali casi, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla verifica del raggiungimento dei requisiti igienico sanitari previsti. Nel caso di locali adibiti ad usi produttivi e commerciali dovranno comunque essere assicurati i parametri minimi previsti dalla normativa vigente in materia di salute e sicurezza sul lavoro

## **Art 54 Illuminazione e aerazione**

1. Le unità edilizie dovranno garantire un volume minimo di aria pari a 25 mc per ciascun abitante e l'altezza minima di piano, intesa come la distanza tra la superficie del pavimento e l'intradosso del soffitto, deve rispettare quanto stabilito nella norma.
2. Le unità edilizie di nuova costruzione, o oggetto di ristrutturazione, o di frazionamento, aventi destinazione d'uso residenziale dovranno essere

dotate di aperture dirette per l'illuminazione e il ricambio d'aria su almeno due prospetti dell'edificio. Sono comprese le eventuali aperture su cavedi e corti interne. Per consentire un ricambio d'aria ottimale, le aperture dovranno essere poste su pareti contrapposte o concorrenti.

3. Le unità edilizie preesistenti o derivanti da frazionamento con Superficie Utile (SU) inferiore a 70mq possono essere dotate di aperture dirette su un solo fronte se sono provviste di impianti di aerazione meccanica per il ricambio d'aria
4. Tutti i locali delle unità edilizia, ad eccezione dei locali igienici e di servizio alla residenza, dovranno essere dotati di una aerazione e illuminazione diretta. I servizi igienici che non presentano aerazione diretta dovranno essere provvisti di impianti meccanici che assicurino un ricambio dell'aria medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura del locale.
5. La superficie finestrata dovrà essere dimensionata rispetto alla superficie del locale aerato per garantire un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e un rapporto aeroilluminante tra le due superfici non inferiore ad 1/8. Tale rapporto è derogabile, a seguito di preventive richieste autorizzative, nel caso di edifici storici e di pregio architettonico, o per comprovate problematiche strutturali, purché l'aerazione sia integrata con opportuni sistemi meccanici e limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso:
  - a. Locali destinati ad uffici;
  - b. Locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c. Locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (cinema, teatri e simili, camere oscure).

## **Art 55- Frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari**

1. Il frazionamento delle unità immobiliari è sempre ammesso, ad esclusione degli edifici a carattere monumentale, purché vengano rispettati gli standard minimi di abitabilità e la Superficie Utile (SU) abitabile stabiliti dalla normativa vigente.
2. Il progetto di frazionamento deve essere inserito all'interno di un progetto organico di restauro dell'intera unità edilizia.
3. L'accorpamento delle unità edilizie è sempre ammesso purché il progetto di accorpamento preveda la riqualificazione dell'intera unità edilizia.

## **Art 56- Interventi di riuso dei sottotetti**

Il riuso dei sottotetti è sempre ammesso purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi;



## CAPO QUINTO - DISPOSIZIONI FINALI

### Art 57- Monitoraggio e revisione del Piano

1. La revisione del Piano dovrà essere effettuata a cadenza annuale in funzione del monitoraggio delle variazioni richieste e accettate durante l'anno, della variazione delle disposizioni normative e degli obiettivi generali che interagiscono con quelli del Piano.
2. L'attività di revisione del Piano dovrà essere accompagnata da un percorso di progettazione partecipata che coinvolga i cittadini e i portatori di interesse.
3. Qualora la revisione del Piano produca dei cambiamenti sostanziali delle previsioni originarie dello stesso si dovrà procedere alla redazione di una variante allo stesso con le procedure previste dalla normativa regionale per gli strumenti urbanistici attuativi.
4. In considerazione della loro natura e rilevanza, le fattispecie di seguito elencate non costituiscono variante al Piano:
  - a. Correzioni riguardanti l'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi derivanti da rilevazioni cartografiche o catastali aggiornate, da rilievi fotografici e strumentali;
  - b. Correzione di contrasti fra norme scritte e cartografia per i quali sia evidente e univoca la rettifica;
  - c. Modifiche e integrazioni riguardanti le presenti NTA necessarie per adeguamenti agli aggiornamenti normativi;
  - d. Correzione di errori materiali;
  - e. modifiche ed integrazioni riguardanti l'elaborato T03.02 "Abaco dei caratteri costruttivi"

per una migliore definizione dei caratteri dell'edilizia storica e per l'implementazione delle schede di intervento e degli esempi di cattive pratiche;

Tali correzioni di cui alle lettere a), b), c) e d) del presente comma sono approvate mediante semplice deliberazione del Consiglio comunale mentre gli aggiornamenti di cui alla lettera e) sono approvate mediante determinazione del Dirigente del Servizio competente in Pianificazione Territoriale.

1. Tutte le modificazioni apportate al Piano (aggiornamenti, varianti, correzioni, modifiche e integrazioni) devono essere registrate nel documento di cui all'articolo 6, comma 1 al fine di consentire la loro completa tracciabilità.
2. Nelle attività di monitoraggio di cui al comma 1, qualora dovesse emergere la necessità di disporre di ulteriori elaborazioni tematiche utili ad una più efficace attuazione del Piano, ricavabili dal documento informatico su base GIS, è possibile integrare gli elaborati costitutivi di cui all'art. 5, mediante deliberazione di Consiglio Comunale senza che costituisca variante al Piano Particolareggiato.