

---

# COMUNE DI CABRAS

## PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO DI ANTICA FORMAZIONE DEL COMUNE DI CABRAS E DELLA FRAZIONE DI SOLANAS



---

ELABORATO

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO

**PLANS**

PROGETTISTA E COORDINATORE

Ing. Francesco Maria Licheri

TEAM DI PROGETTO

Pian. Valentina Licheri

Pian. Giuseppe Zingaro

Pian. Marta Ibba

Arch. Marco Ciardiello

Pian. Fabio Campus

Dott.ssa Federica Marchesi

Geol. Mario Nonne

Ing. Vittoria Piroddi

Dott. Carlo C. Licheri



COMMITTENTE

**Comune di Cabras**

IL SINDACO

Ing. Andrea Abis

DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Ing. Giuseppe Podda

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Maria Elena Lixi

DATA

**APRILE 2023**

COD. ELABORATO

**Plans**  
Società di Ingegneria  
Via T. Tasso, 11 Nuoro (NU)  
[info@plansas.it](mailto:info@plansas.it) [www.plans-as.it](http://www.plans-as.it)

**A.04**

## 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 Consiglio Comunale n. 46 del 05/09/2007 e con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della Regione Sardegna n. 999/D.G. del 12/05/2008, classificate come Zone B1 dal vigente Programma di Fabbricazione approvato con DPGR N. 9405/2757 del 28/08/1970 (BURAS n.27 del 28/09/1970).

### Art. 2 - Classificazione degli spazi

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

- Zone B1: 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 sub zone

Le due aree oggetto della pianificazione, quella ricompresa all'interno del Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Cabras e quella ricompresa all'interno del Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione della Frazione di Solanas, 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.

Gli elaborati del Piano sono elencati nelle tre tabelle riportate nelle pagine seguenti: la prima, **Tabella A - Elenco generale degli elaborati**, si riferisce appunto all'elenco degli elaborati costituenti il Piano, all'interno di questa, per una maggiore leggibilità dell'elenco, in corrispondenza dell'Allegato A05 (Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione - Schede delle unità edilizie) si rimanda alla **Tabella B - Elenco delle Schede delle Unità Edilizie**.

**Tabella A Elenco generale degli elaborati**

<b>N.</b>	<b>CODICE</b>	<b>DESCRIZIONE</b>		
1	A.00	Elenco Elaborati		
3	A.01	Relazione generale		
4	A.04	Norme Tecniche di Attuazione		
	A05.1 - A05.75	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	<b>Per l'Elenco complessivo delle Schede delle unità edilizie si rimanda alla successiva Tabella B</b>
5	T01.1	Inquadramento		
6	T01.1.1	Analisi Geografica		
7	T02.1	Inquadramento	Scala urbana	
8	T02.2	Inquadramento	Scala urbana	Programma di Fabbricazione
9	T03.1	Analisi e riordino delle conoscenze	Aspetti metodologici e di organizzazione	Suddivisione dell'ambito in Zone, Comparti, Isolati e Unità Edilizie
10	T03.2.3	Analisi e riordino delle conoscenze	L'assetto urbano	Sintesi delle direttrici di sviluppo urbano e lettura dell'espansione
11	T04.1.1	Rilievo e Analisi dell'edificato	Analisi interpretativa dei dati	Identificazione dei volumi elementari
12	T04.1.2	Rilievo e Analisi dell'edificato	Analisi interpretativa dei dati	Numero di piani
13	T04.1.3	Rilievo e Analisi dell'edificato	Analisi interpretativa dei dati	Destinazione d'uso
14	T04.1.4	Rilievo e Analisi dell'edificato	Analisi interpretativa dei dati	Utilizzo/occupazione delle unità edilizie
15	T04.1.5	Rilievo e Analisi dell'edificato	Analisi interpretativa dei dati	Proprietà delle unità edilizie
16	T04.2	Rilievo e Analisi dell'edificato	Analisi del degrado delle Unità Edilizie	
17	T05.2	Rilievo e Analisi dell'edificato	Datazione dell'edificato	Planimetria generale epoca di impianto
18	T05.4	Rilievo e Analisi dell'edificato	Datazione dell'edificato	Planimetria generale trasformazioni
19	T06.1	Il Piano	Aspetti metodologici e di organizzazione	Quadro d'unione dei comparti e degli isolati
20	T06.2	Il Piano	Interventi sull'edificato	Classificazione tipologica edifici
21	T06.3	Il Piano	Interventi sull'edificato	Interventi previsti
22	T06.4	Il Piano	Interventi sull'edificato	Parametri e indici urbanistici
23	T06.6	Il Piano	Interventi sull'edificato	Analisi e indicazioni funzionali
24	C.01.1	Relazione asseverata geologica geomorfologica		
25	C.02.1	Relazione asseverata idraulica		
26	C.01.2.1	Carta reticolo 5000		
27	C.01.2.2	Carta reticolo 25000		
28	C.01.2.3	Carta PAI		
29	C.01.2.4	Carta PGRA		
30	C.02.2.1	Carta geologica Cabras		
31	C.02.2.2	Carta geologica Solanas		
32	C.02.3.1	Carta pendenze Cabras		
33	C.02.3.2	Carta pendenze Solanas		
34	C.02.4.1	Carta dell'uso del suolo Cabras		
35	C.02.4.2	Carta dell'uso del suolo Solanas		
36	C.02.5.1	Carta pericolosità Cabras		
37	C.02.5.2	Carta pericolosità Solanas		
38	C.02.6.1	Carta elementi vulnerabili Cabras		
39	C.02.6.2	Carta elementi vulnerabili Solanas		
40	C.02.7.1	Carta del rischio Cabras		
41	C.02.7.2	Carta del rischio Solanas		



N°	COD	DESCRIZIONE				
46	A05.39.1	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	46
47	A05.39.2	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	47
48	A05.40	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	48
49	A05.41	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	49
50	A05.42	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	50
51	A05.43	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	51
52	A05.44	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	52
53	A05.45	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	53
54	A05.46	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	54
55	A05.47	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	55
56	A05.48	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	56
57	A05.49	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	57
58	A05.50	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	58
59	A05.51	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	59
60	A05.52	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	60
61	A05.53	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	61
62	A05.54	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	62
63	A05.54.1	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Cabras	Isolato N.	63
64	A05.54.2	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Solanas	Isolato N.	64
65	A05.55	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Solanas	Isolato N.	65
66	A05.56	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Solanas	Isolato N.	66
67	A05.57	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Solanas	Isolato N.	67
68	A05.58	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Solanas	Isolato N.	68
69	A05.59	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Solanas	Isolato N.	69
70	A05.60	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Solanas	Isolato N.	70
71	A05.61	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Solanas	Isolato N.	71
72	A05.62	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Solanas	Isolato N.	72
73	A05.63	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Solanas	Isolato N.	73
74	A05.64	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Solanas	Isolato N.	74
75	A05.64.1	Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione	Schede delle unità edilizie	Solanas	Isolato N.	75

## Art. 6 - Formato e modalità di acquisizione delle norme

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.

Gli elaborati del Piano Particolareggiato in oggetto sono reperibili presso la sede comunale e pubblicati sul sito internet istituzionale del Comune di Cabras (<https://www.comune.cabras.or.it/>), dove sono consultabili con le seguenti modalità:

- visualizzazione a video;
- acquisizione dell'elaborato mediante scaricamento dal sito (file in formato non editabile).

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- Linee guida AgID Det. 407/2020 e ss.mm.ii.).

## Art. 7 - Obiettivi del Piano Particolareggiato

### A. OBIETTIVI GENERALI

Vengono definiti **Obiettivi Generali** quelli che il Piano intende perseguire congiuntamente ad altri strumenti ed iniziative introdotte dall'Amministrazione, che possono essere raggiunti unicamente con il concorso, ed il buon esito, di tutti gli strumenti adoperati.

Gli Obiettivi Generali individuati sono:

- La ricostituzione di un assetto generale del tessuto urbano coerente con quello storico, caratteristico del Comune di Cabras e della frazione di Solanas;
- La rivitalizzazione del centro storico attraverso diverse chiavi di lettura (residenziale-abitativa, produttiva-commerciale, culturale e turistico-ricettiva);
- La strutturazione del centro storico come elemento cardine di una generale crescita economica e sociale dell'intero Comune di Cabras.

#### 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:

- Il recupero dei valori identitari;
- La ridefinizione dell'immagine del centro storico.

Il Piano intende perseguire i due principali Obiettivi Specifici declinandoli nei seguenti Obiettivi Operativi.

#### C. OBIETTIVI OPERATIVI

- 
- Preservare gli elementi di pregio caratterizzanti il centro storico (es. murali), 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" e l'adeguamento degli edifici esistenti (relativamente a forma, altezza, profili, etc.), al fine di armonizzare l'edificato con il contesto storico di riferimento (i cui tratti essenziali risultano in parte censiti per tipologia e caratteri costruttivi nei manuali della Regione Autonoma della Sardegna per il recupero dei centri storici);
- Intervenire sugli edifici esistenti al fine di adeguare gli stessi agli standard minimi di abilità 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 Operativo n.1;
- Ridefinire le funzioni insediate o insediabili nel centro storico, alla luce delle attività e dei servizi presenti al suo interno e di quelli insediabili, con particolare riferimento alle attività tradizionali.

## 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. Unità edilizie interne al perimetro del Centro Matrice
2. Unità edilizie esterne al Centro Matrice

Il Centro Matrice è la porzione di territorio urbano ricompresa nel Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 05/09/2007 e con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia della Regione Sardegna n. 999/D.G. del 12/05/2008.

Il Piano distingue:

- a) Le aree interne al Centro Matrice sono le aree ricomprese all'interno del perimetro sopraccitato, classificate come Zone B1 dal vigente Programma di Fabbricazione approvato con DPGR N. 9405/2757 del 28/08/1970 (BURAS n.27 del 28/09/1970);

#### COMPARTI

Il piano si articola in due comparti: il primo formato dagli isolati e dalle unità edilizie ricomprese all'interno del perimetro di prima e antica formazione del Comune di Cabras; il secondo formato dagli isolati e dalle unità edilizie ricomprese all'interno del perimetro di prima e antica formazione della Frazione di Solanas

#### 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.

#### UNITA 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.

#### VOLUMI ELEMENTARI

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

#### CODIFICA DELLE UNITÀ EDILIZIE

L'individuazione di ciascuna unità edilizia viene effettuata mediante un codice alfanumerico 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 del Volume 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 datazione, in due classi:

- 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 nelle due classi 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 Edifici Storici funzionali: 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 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;

- EIO1 Edifici incongrui con alterazioni reversibili: Edifici che conservano la propria consistenza materiale e formale e che hanno subito modificazioni su alcuni elementi di fabbrica valutate reversibili;
  - EIO2 Edifici incongrui con alterazioni non reversibili: Edifici che, all'interno del tessuto storico, conservano la propria consistenza materiale e hanno subito sostanziali alterazioni che vengono valutate, nel loro complesso, irreversibili.
  - R 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:
- NC01 Nuove Costruzioni incoerenti: 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.
  - NC02 Nuove Costruzioni coerenti: 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.
  - R 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.
- 3) Viene classificato senza riferimento alla datazione la tipologia seguente:
- 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 - La regolamentazione dell'intervento per le unità edilizie - Le schede

Gli interventi sulle singole unità edilizie previsti dal Piano sono regolati da prescrizioni e indicazioni che sono riportate negli allegati A.05 alle presenti norme.

La regolamentazione degli interventi è riportata in forma tabellare per ogni singola unità edilizia individuata nel Piano.

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

Le indicazioni e le prescrizioni di intervento riguardanti i caratteri delle unità edilizie riportati nelle schede fanno riferimento a specifici **abachi dei caratteri costruttivi** costruiti a seguito del lavoro di mappatura, analisi e classificazione dei caratteri costruttivi.

### LE PRESCRIZIONI

Le prescrizioni che regolano gli interventi sulle singole unità edilizie sono riportate nella scheda denominata "Progetto A.n" e riepilogate nella scheda denominata "Progetto B riepilogo". Le prescrizioni sugli elementi dell'involucro esterno sono invece inserite nella scheda denominata "Progetto D".

La scheda di ogni singola unità edilizia ("Progetto A.n") è suddivisa in tre sezioni principali:

- Sezione A: Localizzazione
- Sezione B: Classificazione epoca di impianto
- Sezione C: Indici e parametri urbanistici

La sezione A, riguardante la localizzazione geografica dell'unità edilizia individua l'indirizzo, la georeferenziazione e i dati catastali.

La sezione B, inerente alla 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 C 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 ("Progetto B riepilogo"), oltre a tutte le informazioni presenti nella scheda denominata "Progetto A.n", 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 ("Progetto 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.

#### LE INDICAZIONI

Le indicazioni progettuali che regolano gli interventi sulle singole unità edilizie sono riportate nella scheda denominata "Progetto C". La scheda è suddivisa in due sezioni, B e C.

Nella sezione B (Analisi e indicazioni funzionali), vengono riportate le funzioni insediate nell'unità edilizia e le indicazioni progettuali inerenti al 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 esista, per i livelli posti nei piani superiori del fabbricato. Per entrambi i livelli vengono fornite delle indicazioni per l'efficientamento energetico degli involucri e per l'eventuale posizionamento di fonti di produzione energetica.

Nella sezione C (Indicazioni sul trattamento dell'involucro esterno) vengono fornite indicazioni per il progetto di recupero dell'involucro esterno dell'unità edilizia, analizzando i singoli caratteri costruttivi dell'involucro (coperture, prospetti, porte, finestre, grandi aperture, balconi, comignoli e profferli), collegando le indicazioni agli abachi allegati al Piano.

Nei casi in cui nei prospetti dell'unità edilizia sono presenti dei murales, viene allegata una scheda specifica (Progetto E), composta da tre sezioni, A B e C. Nella sezione A viene censito e classificato il murales, in quella B vengono fornite delle indicazioni di intervento per gli interventi sullo stesso e nella sezione C vengono analizzati gli eventuali fenomeni di degrado sia del supporto (intonaco, struttura muraria) sia dell'opera artistica.

#### GLI ABACHI

I caratteri costruttivi delle unità edilizie sono stati catalogati ed inventariati secondo le differenti tipologie riportate negli allegati T04.06.1, T04.06.2, T04.06.3, T04.06.4, T04.06.5, T04.06.6, T04.06.7 alle presenti norme.

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

- Murature, con indicazione della tessitura muraria, del materiale e della lavorazione dei conci, della varietà del legante e della tipologia delle fughe.
- Gronde, con la descrizione della tipologia e la localizzazione degli esempi più significativi.
- Finestre, con le varie tipologie di stipite, architrave, davanzale, infisso e timpano.
- Porte, con le varie tipologie di stipite, architrave, soglia, infisso e arco.
- Balconi, con l'indicazione della tipologia, del materiale del solaio, della mensola, della ringhiera e del corrimano
- Comignoli, con la descrizione della tipologia e della forma
- Profferli, con individuazione dello sviluppo planimetrico e del sistema di sostegno della struttura.
- .....

#### Art. 11 - Categorie di intervento

Gli interventi previsti dal Piano sono i seguenti:

- 1) Manutenzione ordinaria;
- 2) Manutenzione straordinaria;
- 3) Restauro e risanamento conservativo;
- 4) Ristrutturazione edilizia;
- 5) Demolizione e Ricostruzione;
- 6) Interventi di nuova costruzione.
- 7) Ristrutturazione urbanistica

Negli articoli seguenti vengono definiti gli interventi sopraelencati ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., riportando, per ciascuna categoria di intervento, le ulteriori specificazioni degli stessi previste dal Piano.

## 1. MANUTENZIONE ORDINARIA:

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli 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"<sup>1</sup>

Ai fini del PPCS, a titolo esemplificativo gli interventi di seguito elencati sono considerati di manutenzione ordinaria:

### b) opere interne:

- i. tinteggiatura, pittura ed altri trattamenti superficiali di pareti, infissi e pavimentazioni;
- ii. ripresa e rifacimento di intonaci;
- iii. . riparazione, sostituzione o realizzazione di pavimentazioni e rivestimenti delle pareti;
- iv. . riparazione e sostituzione di infissi interni;
- v. allargamento, chiusura e realizzazione di aperture per inserimento infissi in tramezzi;
- vi. . riparazione e sostituzione di soglie e gradini interni;
- vii. . riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienici senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione dell'edificio o delle singole unità immobiliari;

### c) opere esterne:

- i. pulitura e tinteggiatura delle facciate;
- ii. . ripresa parziale di intonaci o paramenti esterni deteriorati per una superficie complessiva inferiore al 33% di quella totale;
- iii. riparazione e rifacimento parziale di decorazioni ed altre finiture esterne (lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine e simili);
- iv. riparazione e sostituzione parziale di pavimentazioni;
- v. riparazione e sostituzione di singoli elementi della piccola orditura del tetto esistente;
- vi. riparazione e sostituzione parziale di manti di copertura per una superficie complessiva inferiore al 33% di quella totale;
- vii. riparazione e sostituzione di grondaie e pluviali;
- viii. riparazione e rinnovo di impermeabilizzazione di coperture piane e cornicioni;
- ix. riparazione e rifacimento di canne fumarie;
- x. riparazione e rifacimento parziale di balconi e terrazze;
- xi. pittura di infissi esterni ed elementi metallici (ringhiere, parapetti, griglie, inferriate, cancelli e simili);
- xii. riparazione, rinnovamento e sostituzione di infissi esterni (finestre e portefinestre), serramenti (portoni, cancelli e porte d'ingresso) e persiane senza alterazione delle aperture e modifiche della tipologia di serramento;
- xiii. riparazione e sostituzione di soglie, davanzali e gradini esterni;

### d) opere relative ad impianti tecnologici:

- i. i. riparazione e sostituzione di alcuni elementi o componenti relativi agli impianti esistenti (idrico sanitario, riscaldamento, climatizzazione, distribuzione del gas, elettrico, telefonico, di sollevamento verticale), incluse le opere edilizie eventualmente necessarie, purché relative a singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio ed a condizione che gli interventi non modifichino la struttura dell'impianto o la sua destinazione d'uso<sup>2</sup>;
- ii. ii. riparazione, sostituzione e installazione di impianti antenne televisive centralizzate o singole;

### e) opere relative a infrastrutture viarie e servizi di rete: ripristino, riparazione e sostituzione di alcuni elementi e componenti non comportanti modifiche alle caratteristiche dimensionali e strutturali esistenti.

In riferimento alla opere interne ed esterne gli interventi di manutenzione ordinaria consistenti in rifacimenti o sostituzioni devono privilegiare il mantenimento dei caratteri originari delle finiture con particolare riferimento a materiali, forme e dimensioni.

In riferimento alle opere relative ad impianti tecnologici, gli interventi di manutenzione ordinaria comportanti l'installazione di apparecchiature e macchinari all'esterno degli edifici devono essere realizzati in maniera che gli stessi

---

<sup>1</sup> Art. 3, comma 1, lettera a) DPR 380/2001.

<sup>2</sup> [Art. 2 DM 37/2008]

non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici (facciate tergal, cavedi, cortili interni ed altre parti convenientemente defilate) adottando di norma soluzioni tecniche di tipo centralizzato ovvero unificato per ciascun edificio.

In riferimento alle opere relative a infrastrutture viarie e servizi di rete, gli interventi di manutenzione ordinaria comportanti l'installazione di apparecchiature e attrezzature in prossimità o sulle facciate degli edifici devono essere realizzati nel rispetto degli elementi architettonici presenti (forometria, modanature e decorazioni) e dell'ambiente urbano circostante.

## 2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli *necessari "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"*<sup>1</sup>.

Nell'ambito dei suddetti interventi 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"*<sup>2</sup> a condizione che:

- la tipologia, i caratteri strutturali, l'impianto distributivo dell'edificio e le parti comuni non siano oggetto di alterazioni;
- gli eventuali elementi di divisione (tramezzi, solai) di nuova realizzazione non interferiscano con le aperture in facciata e con gli elementi architettonici e decorativi di pregio esistenti;
- in caso di frazionamento, le modifiche apportate allo schema distributivo originario abbiano carattere di reversibilità in relazione ai materiali ed alle tecniche utilizzate.

Ai fini del PPCS, gli interventi di seguito elencati sono considerati manutenzione straordinaria:

### a) opere interne:

- i. rinnovamento e sostituzione di tramezzi anche modificando lo schema distributivo originario;
- ii. realizzazione di vespaio;
- iii. allargamento, chiusura e realizzazione di aperture per inserimento infissi;
- iv. rifacimento e ampliamento di servizi igienico-sanitari anche con modifiche delle caratteristiche distributive dell'unità immobiliare;

### b) opere esterne:

- i. ripresa parziale per una superficie complessiva superiore al 33% di quella totale e rifacimento totale di intonaci o paramenti esterni deteriorati;
- ii. rifacimento di decorazioni ed altre finiture esterne (lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine e simili);
- iii. rifacimento totale di pavimentazioni;
- iv. rifacimento totale del manto di copertura dei tetti compresa la piccola orditura, il tavolato ed ogni opera di coibentazione ed impermeabilizzazione;
- v. rifacimento totale dei rivestimenti delle superfici piane di copertura compresi i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane ed ogni opera di coibentazione ed impermeabilizzazione;
- vi. rifacimento totale dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- vii. realizzazione di canna fumaria;
- viii. rifacimento totale di balconi e terrazze;
- ix. rifacimento totale di ringhiere, parapetti, griglie, inferriate, cancelli, recinzioni e simili;
- x. sostituzione di infissi esterni (finestre e portefinestre), serramenti (portoni, cancelli e porte d'ingresso) e persiane senza alterazione delle aperture;
- xi. inserimento di lucernari;
- xii. interventi di superamento di barriere architettoniche;
- xiii. collocazione all'interno di giardini e terrazzi di elementi di arredo (gazebi e pergolati);
- xiv. collocazione di tende da sole per locali destinati ad attività commerciali e pubblici esercizi;

### c) opere tese a restituire l'originaria funzione statica di singoli elementi strutturali:

- xv. i. consolidamento locale e rifacimento parziale di muri portanti e fondazioni;
- xvi. ii. consolidamento locale e sostituzione di singoli elementi relativi a solai, scale e coperture senza alterazione delle quote e della posizione;

<sup>1</sup> [Art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001].

<sup>2</sup> [Art. 3, comma 1, lettera b) DPR 380/2001]

- xvii. iii. consolidamento locale di strutture voltate ed archi senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;
- xviii. iv. rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
- xix. v. ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi e protezione;

d) opere relative ad impianti tecnologici:

- xx. installazione, trasformazione e ampliamento di impianti (idrico sanitario, riscaldamento, climatizzazione, distribuzione del gas, elettrico, telefonico, di sollevamento verticale), incluse le opere edilizie eventualmente necessarie, purché relativi a singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio;
- xxi. installazione di ascensore, montacarichi e servoscala interni incluse le opere edilizie necessarie;
- xxii. installazione di impianti di allarme e di sicurezza attiva;
- xxiii. installazione di impianti per la produzione di energia elettrica e termica da fonte rinnovabile.

In riferimento alle opere esterne, gli interventi di manutenzione straordinaria consistenti in rifacimenti o sostituzioni devono garantire il mantenimento dei caratteri originari delle finiture esterne con particolare riferimento a materiali, forme, dimensioni e colori, fermo restando quanto stabilito dalle prescrizioni particolari in relazione a:

- xxiv. materiali alternativi ammissibili per le finiture esterne;
- xxv. lucernari;
- xxvi. elementi di arredo;
- xxvii. tende da sole per locali destinati ad attività commerciali e pubblici esercizi.

In riferimento alle opere tese a restituire l'originaria funzione statica di singoli elementi strutturali, gli interventi di manutenzione straordinaria comunque finalizzati a conservare e ripristinare la stabilità dell'edificio devono garantire il mantenimento dei caratteri strutturali originari dell'edificio con particolare riferimento a materiali e tecniche. Fermo restando quanto stabilito dalle prescrizioni particolari per motivi di comprovata impossibilità tecnica è ammissibile il ricorso a materiali e tecniche alternativi purché congruenti dal punto di vista statico e compatibili dal punto di vista chimico, fisico e dimensionale.

### 3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli *“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”*<sup>1</sup>

Ai fini del PPCS, gli interventi di seguito elencati sono considerati di restauro e risanamento conservativo:

- a) opere di conservazione, integrazione e adeguamento eccedenti la manutenzione straordinaria riguardanti i seguenti insiemi:
  - i. organizzazione morfologica, tipologica e distributiva inclusi gli elementi di collegamento orizzontali e verticali (androni, porticati, ballatoi, scale e simili);
  - ii. sistema involucro costituito dai fronti e dalla copertura con particolare riferimento a forometria delle facciate, infissi esterni (finestre e portefinestre), serramenti (portoni, cancelli e porte d'ingresso) e persiane;
  - iii. sistema delle finiture e delle decorazioni interne ed esterne;
- b) opere di risanamento e consolidamento statico dell'organismo edilizio anche con sostituzione di parti non risanabili:
  - i. fondazioni;
  - ii. murature, archi e sistemi voltati;
  - iii. solai;
  - iv. coperture;
  - v. scale;
- c) opere relative all'adeguamento ed all'inserimento di impianti tecnologici, servizi igienico-sanitari e volumi tecnici richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia.

<sup>1</sup> [Art. 3, comma 1, lettera c) DPR 380/2001].

d) opere necessarie alla eliminazione delle aggiunte utilitarie deturpanti, storicamente non significative o false, e delle parti incongrue rispetto all'impianto organico della costruzione ed alla stratificazione storica delle sue trasformazioni.

In riferimento alle opere di cui alla lettera a) del punto in oggetto, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo possono prevedere limitate e circoscritte modifiche all'organizzazione ed all'involucro dell'edificio a condizione che tali modifiche:

- non comportino incrementi di superficie e volume o variazioni della sagoma storicamente esistente ad eccezione di quelle di cui alla lettera c);
- comportino un miglioramento della situazione preesistente e delle condizioni di benessere anche in relazione a mutamenti della destinazione d'uso ammissibili;
- garantiscano il mantenimento dei caratteri originari dell'edificio (ossia quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione o i più significativi tra quelli storicamente consolidati) con particolare riferimento a materiali, tecniche, forme, dimensioni e colori.

Fermo restando quanto stabilito dalle prescrizioni particolari, per motivi di comprovata impossibilità tecnica è ammissibile il ricorso a materiali e tecniche alternativi purché congruenti dal punto di vista statico e compatibili dal punto di vista chimico, fisico e dimensionale.

In riferimento alle opere di cui alla lettera b) del punto in oggetto, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo possono prevedere limitate e circoscritte modifiche agli elementi strutturali dell'edificio a condizione che tali modifiche:

- non comportino modificazione della posizione o della quota degli elementi;
- comportino un miglioramento della situazione statica preesistente anche in relazione a mutamenti della destinazione d'uso ammissibili;
- garantiscano il mantenimento dei caratteri originari dell'edificio (ossia quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione o i più significativi tra quelli storicamente consolidati) con particolare riferimento a materiali, tecniche, forme e dimensioni.

Fermo restando quanto stabilito dalle prescrizioni particolari, per motivi di comprovata impossibilità tecnica è ammissibile il ricorso a materiali e tecniche alternativi purché congruenti dal punto di vista statico e compatibili dal punto di vista chimico, fisico e dimensionale.

In caso di beni culturali vincolati<sup>1</sup>, gli interventi di “*restauro conservativo*” devono consistere in un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali<sup>2</sup>. In ogni caso, gli interventi:

- devono essere realizzati sulla base di un progetto munito della apposita autorizzazione rilasciata dal soprintendente competente<sup>3</sup>;
- devono essere eseguiti con l'impiego di materiali e tecniche rispondenti ai principi della scienza e dell'arte del restauro;
- presuppongono la figura di un architetto in possesso di adeguata esperienza in materia di restauro<sup>4</sup>.

Ai fini del PPCS, la ricostruzione di edifici i cui elementi fondamentali (muri perimetrali, solai e coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo è assimilabile alla categoria del restauro<sup>5</sup> ove siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- a) la preesistenza sia desumibile da cartografia storica, dal catasto o da specifico repertorio fotografico;
- b) il materiale di cui alla lettera a) consenta la determinazione accurata della consistenza originaria dell'edificio e l'individuazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso;
- c) il progetto preveda la fedele ricostruzione del fabbricato e sia munito delle autorizzazioni necessarie ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.<sup>6</sup>

#### 4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli “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

---

1 [Parte II DLgs 42/2004]

2 [Art. 29 DLgs 42/2004]

3 [Artt. 21 e 22 DLgs 42/2004]

4 [Art. 52 RD 2537/1925]

5 [Art. 2 LR 19/2013]

6 [Art. 146 DLgs 42/2004]

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"<sup>1</sup>.

Nell'ambito degli interventi di cui al comma sopraindicato sono ricompresi anche *"quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica."*<sup>2</sup>.

Ai fini del PPCS, gli interventi di seguito elencati sono considerati di **ristrutturazione edilizia**:

- a) opere di consolidamento, rifacimento o innovazione delle strutture verticali;
- b) opere di consolidamento e rifacimento delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote, creazione di nuove superfici utili e trasformazione di superficie accessoria in superficie utile, sempre entro la sagoma ed il volume preesistente;
- c) opere di risanamento, rifacimento o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambito del centro storico in cui l'edificio si inserisce;
- d) riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione;
- e) opere edili trasformazione tipologica o funzionale connesse a mutamenti della destinazione d'uso rilevanti ai fini urbanistici<sup>3</sup> del fabbricato o di parti di esso;
- f) opere di adeguamento ed ampliamento di impianti tecnologici, servizi igienico-sanitari e volumi tecnici richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia.

#### 5. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (SOSTITUZIONE EDILIZIA):

Ai fini del PPCS, gli interventi di sostituzione edilizia, che per DPR 380/2001 rientrano all'interno degli interventi di Ristrutturazione edilizia, sono stati classificati come interventi di **Demolizione e ricostruzione**, per identificare puntualmente quelle unità edilizie per le quali si prevede la sostituzione complessiva del sistema edilizio.

Gli interventi di sostituzione edilizia devono:

- rispettare i parametri edilizi ed urbanistici e le destinazioni d'uso stabilite dal PPCS;
- essere realizzati all'interno del lotto interessato senza alterazione della viabilità pubblica limitrofa al confine e senza compromissione degli edifici confinanti.

In ogni caso, l'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale<sup>4</sup>.

Ove gli interventi di sostituzione edilizia comportino la realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, l'altezza massima degli stessi può andare in deroga a quanto specificato in merito dal comma 4 previa apposita deliberazione del Consiglio comunale<sup>5</sup> e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 9.

#### 6. NUOVA COSTRUZIONE:

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti.

Ai fini del PPCS, gli interventi di seguito elencati sono considerati di nuova costruzione:

- a) *costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente"*<sup>6</sup>;
- b) *"realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato"*<sup>7</sup>;
- c) *"installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione"*<sup>8</sup>

---

1 [Art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001].

2 [Art. 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001].

3 [Art. 11 LR 23/1985]

4 [Art. 5 DA 2266-U/1983]

5 [Art. 14 DPR 380/2001]

6 Art. 3, comma 1, lettera e.1 DPR 380/2001]

7 [Art. 3, comma 1, lettera e.3 DPR 380/2001];

8 [Art. 3, comma 1, lettera e.4 DPR 380/2001];

- d) *“installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee”<sup>1</sup>;*
- e) *“interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale”<sup>2</sup> o dell’unità immobiliare interessata.*

Gli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera a) devono:

- i. rispettare i parametri edilizi ed urbanistici e le destinazioni d'uso stabilite dal PPCS;
- ii. essere realizzati all'interno del lotto interessato senza alterazione della viabilità pubblica limitrofa al confine e senza compromettere la stabilità degli edifici confinanti.
- iii. In ogni caso, l'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale<sup>3</sup>.

Ove gli interventi di nuova costruzione comportino la realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, l'altezza massima degli stessi può andare in deroga a quanto sopra specificato previa apposita deliberazione del Consiglio comunale<sup>4</sup> e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui a comma 3 dell'art. 9.

#### 7. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli *“rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”<sup>5</sup>.*

Nell'ambito degli interventi di cui sopra sono ricompresi anche i programmi integrati per il riordino urbano previsti dalla legislazione regionale<sup>6</sup>, di cui all'art. 21 delle presenti Norme.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui comma 1 devono:

- a) possedere i requisiti ed i contenuti prescritti dalla normativa statale e regionale vigente;
- b) rispettare i parametri edilizi ed urbanistici e le destinazioni d'uso stabilite dal PPCS;
- c) essere realizzati all'interno dell'area di intervento senza compromettere la stabilità degli edifici confinanti.

In ogni caso, caso la ristrutturazione urbanistica deve essere progettata e realizzata garantendo l'unitarietà ed il coordinamento degli interventi ad essa connessi.

### Art. 12 - Destinazione d'uso consentite

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

- f) Residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- g) Turistico-ricettiva;
- h) Artigianale e artistica (lavorazioni artistiche e tradizionali) purché non comportante attività di produzione seriale ed automatica ovvero attività rumorose, inquinanti o comunque moleste;
- i) Di servizio (cura della persona, manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici)
- j) Direzionale, commerciale di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 m<sup>2</sup>) e sociosanitaria, purché compatibile in relazione agli impatti prodotti sul centro storico con particolare riferimento alle infrastrutture, alla mobilità ed alla sosta;
- k) Attività di stoccaggio, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

La destinazione d'uso di una unità edilizia è quella prevalente in termini di superficie utile.

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;

1 [Art. 3, comma 1, lettera e.5 DPR 380/2001]

2 [Art. 3, comma 1, lettera e.6 DPR 380/2001]

3 [Art. 5 DA 2266-U/1983]

4 [Art. 14 DPR 380/2001]

5 [Art. 3, comma 1, lettera f DPR 380/2001]

6 [Art. 40 LR 8/2015 e LR 16/1994]

- 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

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.

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.

Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.

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.

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.

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.

Nel Piano è sempre consentito, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienicosanitarie 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.

### **Art. 13 - Titoli abilitativi**

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

- Interventi di edilizia libera<sup>1</sup>
- Interventi soggetti a Comunicazione dell'Avvio dei Lavori
- Opere soggette a Segnalazione Certificata
- di Inizio Attività (SCIA)
- Permesso di Costruire

---

<sup>1</sup> Come modificato dall'art. 2 della L.R. 23.04.205, N.8



#### **Art. 14 - Interventi di 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, nel rispetto delle disposizioni contenute nella Legge Regionale N. 11 del 3 Luglio 2017, secondo quanto riportato all'Art. 9, *Modifiche all'articolo 15 della legge regionale n.23 del 1985 (Interventi di edilizia libera)* 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) interventi volti alla realizzazione di recinzioni prive di opere murarie, di barbecue e di manufatti accessori entrambi con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;
- f) 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;
- g) installazione di elementi di arredo negli spazi esterni delle unità immobiliari e nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti;
- h) realizzazione di aree ludiche o destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria.

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 del SUAPE, 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. 15 - 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, nel rispetto delle disposizioni contenute nella Legge Regionale N. 11 del 3 Luglio 2017, secondo quanto riportato all'Art. 9, *Modifiche all'articolo 15 della legge regionale n.23 del 1985 (Interventi di edilizia libera)* i seguenti interventi sono eseguiti, previa Comunicazione all'Avvio dei Lavori, senza alcun titolo abilitativo edilizio:

- a) Interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) Interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma
- d) dell'edificio;
- e) interventi di risanamento dall'amianto;
- f) Opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centoventi giorni;
- g) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a centoventi giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità;
- h) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- i) Vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;

- j) Muri di cinta e cancellate.

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 del SUAPE.

**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. 16 - Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**

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, nel rispetto delle disposizioni contenute nella Legge Regionale N. 11 del 3 Luglio 2017, secondo quanto riportato all'Art. 6, Modifiche all'articolo 10 bis della legge regionale n. 23 del 1985 (Opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi sono soggetti a SCIA:

- a) Opere di manutenzione straordinaria riguardanti parti strutturali dell'edificio;
- b) Opere di restauro e di risanamento conservativo riguardanti le parti strutturali dell'edificio;
- c) Opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
- d) Serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento
- e) dell'attività agricola;
- f) Tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica;
- g) Interventi di ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente;
- h) Opere necessarie per il completamento di interventi già oggetto di concessione edilizia o permesso di costruire decaduti per decorrenza dei termini, fermo il rispetto del progetto originario e delle previsioni urbanistiche e edilizie vigenti al momento della
- i) presentazione della segnalazione;
- j) Interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato;
- k) Interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di piani urbanistici comunali che contengano precise disposizioni piano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata dal progettista abilitato;
- l) Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili.

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 Attività Produttive e Edilizia, ove costituito.

#### **Art. 17 - Permesso di Costruire**

Nel rispetto delle disposizioni contenute nel Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 – Nuova versione vigente dall'11 dicembre 2016, rev. Del 28 giugno 2017 e nella Legge Regionale N. 11 del 3 luglio 2017, Art. 1 – Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985 (Opere soggette a permesso di costruire). Sono soggette a Permesso di Costruire opere comportanti trasformazione urbanistica e edilizia del territorio non rientranti nelle categorie sopra specificate.

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

- a) Interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dall'Art. 3, comma 1, lettera f) del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 – Nuova versione vigente dall'11 dicembre 2016, Rev. del 28 giugno 2017 e successive modifiche e integrazioni;

- b) Interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento con aumento di superfici, altezze e volumetrie così come indicati nella presenti norme all'Art. 15.
- c) Nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate e qualunque sia il procedimento costruttivo adottato così come indicate nelle preseti norme
- d) Ricostruzioni degli edifici o di parte di essi, ricomprendendo gli interventi di cui all'Art. 1, comma 1, lettera d), richiamante la Legge Regionale 2 agosto 2013, n.19, Art. 2, comma 3; Salva la preventiva acquisizione delle autorizzazioni di cui agli articoli 21 e 146 del 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, gli interventi di restauro richiamati nella legislazione regionale vigente sono da intendersi anche quelli volti alla ricostruzione di edifici la cui presenza sia desumibile da cartografia storica, dal catasto o da specifico repertorio fotografico, anche se gli elementi fondamentali dell'edificio (muri perimetrali, solai e/o coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo;
- e) Demolizione totale o parziale, con ricostruzione, di manufatti esistenti.
- f) Varianti sostanziali di lavori ed opere già concesse.
- g) Opere di completamento relative a concessioni già rilasciate e non ultimate nei tempi previsti.
- h) Realizzazione da parte di enti istituzionalmente competenti di impianti, attrezzature e opere pubbliche o di interesse generale.
- i) Esecuzione anche da parte di privati di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi
- j) Realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
- k) Realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato.
- l) Installazione, tettoie, pensiline e porticati qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti.
- m) Opere di demolizione di edifici.

#### **Art. 18 - 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.

S 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. 19 - Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione 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.

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

- l) In aree di particolare valore paesaggistico;
- m) 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;
- n) In prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche;
- o) All'interno di aree di rispetto inedificabili.

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.

Il Piano Particolareggiato individua gli edifici per i quali possono essere applicate le disposizioni del presente articolo e li classifica come *edifici incongrui con alterazioni non reversibili* (EI02) e *nuove costruzioni incoerenti* (NC02), 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".

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 EI02 (*edifici incongrui con alterazioni non reversibili*) e NC02 (*nuove costruzioni incoerenti*).

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 e edilizi previsti dalle disposizioni regionali, una idonea localizzazione per il trasferimento dei volumi.

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.

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.

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.

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.

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.

L'edificio da costruire:

- p) È ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- q) È dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- r) È dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri-immobiliare con almeno due livelli fuori terra;
- s) 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.

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.

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 e edilizia privata.

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.

## Art. 20 - Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione

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 necessitino di essere adeguati, in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il Piano Particolareggiato individua gli edifici per i quali possono essere applicate le disposizioni del presente articolo e li classifica come *edifici incongrui con alterazioni non reversibili* (EI02) e *nuove costruzioni incoerenti* (NC02), 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".

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 EI02 (*edifici incongrui con alterazioni non reversibili*) e NC02 (*nuove costruzioni incoerenti*)

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.

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. Nelle zone urbanistiche E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali

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.

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. Nelle zone urbanistiche E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.

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.

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 metri per ogni livello fuori terra esistente.

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.

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.

L'edificio da costruire:

- t) È ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- u) È dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- v) È dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri-immobiliare con almeno due livelli fuori terra;
- w) 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.

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.

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 e edilizia privata.

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. 21 - 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.

## CAPO TERZO. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### Art. 22 - 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. 23 - Pluviali e gronde

Il piano promuove il riutilizzo delle tipologie tradizionali di gronde presenti e catalogate nell'Elaborato T04.05 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 T04.05 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. 24 - Murature

Ove presenti, il Piano promuove la conservazione delle tipologie di murature tradizionali così come indicate nell'elaborato T04.05 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. 25 - 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. 26 - 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. 27 - Porte

Le tipologie di porte storiche da tutelare e conservare sono quelle riportate nell'elaborato T04.05 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 T04.05 Abaco dei Caratteri Costruttivi

#### **Art. 28 - Finestre**

Le tipologie di finestre storiche da tutelare e conservare sono quelle riportate nell'elaborato T04.05 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 finestre 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 T04.05 Abaco dei Caratteri Costruttivi.

#### **Art. 29 - Balconi**

1. 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 T04.05 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. 30 - Profferli**

1. 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 T04.05 Abaco dei Caratteri Costruttivi.

#### **Art. 31 - 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.04.05 Abaco dei caratteri costruttivi.

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. 32 - Pavimentazioni**

1. Le pavimentazioni delle strade e degli spazi pubblici sono categorizzate all'interno dell'elaborato T04.05 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. 33 - 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 alla 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 a edifici ed attrezzature collettive, devono corrispondere, come da normativa vigente, alle caratteristiche dimensionali e qualitative in relazione all'eliminazione delle "barriere architettoniche".

### **Art. 34 - 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 a tale scopo destinata.

### **Art. 35 - 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 e 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:

- x) Planimetria ubicante il fabbricato sul quale si intende collocare la tenda;
- y) Schizzo o bozzetto indicante:
  - Le caratteristiche dimensionali della tenda;
  - La quota dal marciapiede;
  - La profondità da filo muro esterno;
  - Larghezza del marciapiede;
- z) 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'oggetto 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. 36 - 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. 37 - Pavimentazioni stradali**

Gli interventi inerenti alla 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.

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. 38 - 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 sottotraccia, 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 moto condensanti, 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. 39 - Illuminazione pubblica**

L'apposizione di corpi illuminanti diversi da quelli previsti per la pubblica illuminazione dall'Elaborato T04.05 Abaco dei Caratteri Costruttivi, da apporre sulle facciate è da ritenersi esclusa in tutte le vie del Centro storico.

Si prescrive la rimozione di apparecchi di illuminazione fatiscenti e in condizioni di degrado.

L'illuminazione degli spazi esterni, relativamente a quella prodotta da elementi da apporre sulle facciate esterne dei prospetti, non deve costituire ulteriore fonte di inquinamento luminoso, e deve garantire elevate prestazioni in termini di risparmio energetico.

#### **Art. 40 - Piano del colore**

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

- a) La valorizzazione ed il miglioramento della vivibilità degli ambiti urbani anche attraverso il colore;
- b) La proposizione di attività di sensibilizzazione per l'apprezzamento estetico del colore urbano;
- c) 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
- d) 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:

- e) Elaborazione della scheda di rilievo architettonico della facciata, esteso a tutte i fronti prospicienti la pubblica via;
- f) Elaborazione della scheda di rilievo cromatico comprensiva della indagine fotografica
- g) Tavola di progetto, in scala 1:100, con la indicazione degli elementi tecnico morfologici e dell'eventuale progetto cromatico;
- h) 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;
- i) Eventuale indagine chimico-fisica degli intonaci da conservare, se espressamente richiesta;
- j) Relazione illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori dell'intervento di progetto;
- k) 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;
- l) Comunicazione del nome della Ditta esecutrice dei lavori, che dovrà dare garanzie scritte sui materiali e sul lavoro da eseguirsi.
- m) 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.
- n) L'incaricato potrà stabilire la necessità di eseguire adeguate indagini stratigrafiche, al fine della ricerca di decorazioni pittoriche o di intonaci monocromi originali.
- o) Se il ritrovamento di tracce coloristiche, decorate o no, contrastasse con il progetto presentato è obbligo redigere un nuovo progetto coloristico.
- p) 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.
- q) 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.

Per la scelta delle colorazioni da utilizzare come previsto nei punti sopracitati, si deve fare riferimento all'Elaborato T04.05 Abaco dei caratteri costruttivi, dove sono contenute le schede di massima consentite dei fondi murari, degli infissi e delle grate.

**Art. 41 - Interventi sulle unità edilizie nelle quali sono presenti elementi artistici**

Gli interventi riguardanti le unità edilizie in cui si riscontra la presenza di elementi artistici devono favorire il loro recupero e tutela attraverso interventi mirati che non alterino la conformazione originaria ma che ne favoriscano la conservazione e l'integrazione armonica con le modifiche apportate all'organismo edilizio nel suo complesso.

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

### **Art. 42 - 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. 43 - 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.

Nel caso di coperture inclinate, a volta o miste l'altezza media ponderale deve essere uguale o maggiore a 2,20 metri per gli spazi ad uso abitativo, e uguale o maggiore a 2,00 metri per spazi accessori e servizi;

Eventuali modifiche dell'altezza non potranno alterare i caratteri e le dimensioni architettoniche e funzionali delle aperture esistenti o documentate.

Sono ammesse deroghe ai commi precedenti limitatamente ai seguenti casi:

- r) 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.
- s) 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.

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. 44 - Illuminazione e aerazione**

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.

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.

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

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 cinque volte la cubatura del locale.

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 aero illuminante 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:

- t) Locali destinati ad uffici;
- u) Locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- v) Locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (cinema, teatri e simili, camere oscure).

#### **Art. 45 - Frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari**

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.

Il progetto di frazionamento deve essere inserito all'interno di un progetto organico di restauro dell'intera unità edilizia.

L'accorpamento delle unità edilizie è sempre ammesso purché il progetto di accorpamento preveda la riqualificazione dell'intera unità edilizia.

#### **Art. 46 - 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 2,20 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,00 metri per spazi accessori e servizi;

## CAPO QUINTO. PRESCRIZIONI PER LE AREE DI PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

### Art. 47 - Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica

1. Le disposizioni del presente capo valgono nelle aree perimetrare dallo studio di compatibilità idraulica quali aree con pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1), e dallo studio di compatibilità geologica-geotecnica quali aree con pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1).
2. Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio esistenti continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle norme del PAI vigente.
3. Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:
  - a) se conformi alle presenti Norme di Attuazione e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;
  - b) subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25 delle NdA del PAI, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dalle stesse norme del PAI vigente.
4. Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto, ed approvato dall'Ente competente prima del provvedimento di assenso al progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 7 successivo.
5. Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.
6. Nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 e nelle altre disposizioni delle NdA del PAI, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili.
7. Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti e consentiti dal PAI, oltre che dalle presenti norme, devono essere tali da:
  - a) migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
  - b) non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
  - c) non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque;
  - d) limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;
  - e) non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;
  - f) non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;
  - g) assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;
  - h) garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
  - i) garantire coerenza con i piani di protezione civile.
8. I singoli interventi consentiti dagli articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 33 delle NdA del PAI vigente non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.
9. Le costruzioni, le opere, gli impianti ed i manufatti che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni del PAI riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

## **Art. 48 - Studi di compatibilità idraulica**

1. In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b. delle NdA del PAI nei casi in cui è espressamente richiesto dal PAI vigente i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, elevata e media sono accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi e nelle NdA del PAI.

2. Lo studio di compatibilità idraulica:

- a) è firmato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
- b) valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
- c) analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dell'assetto idraulico e del dissesto idraulico attuale e potenziale dell'area, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica della stessa area;
- d) verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
- e) prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.

3. Lo studio di compatibilità idraulica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato E alle NdA del PAI.

4. Lo studio di compatibilità idraulica è approvato dall'Ente competente per territorio.

## **Art. 49 - Studi di compatibilità geologica e geotecnica**

1. In applicazione dell'articolo 23, comma 6, lettera b. delle NdA del PAI nei casi in cui è espressamente richiesto dal PAI vigente i progetti proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità molto elevata, elevata e media da frana sono accompagnati da uno studio di compatibilità geologica e geotecnica predisposto secondo i criteri indicati nei seguenti commi e nelle NdA del PAI.

2. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica:

- a) è firmato da un ingegnere esperto in geotecnica e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
- b) valuta il progetto con riferimento alla finalità, agli effetti ambientali;
- c) analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento proposto e le condizioni dei dissesti attivi o potenziali dell'area interessata;
- d) verifica e dimostra la coerenza del progetto con le previsioni e le norme del PAI;
- e) prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione all'eventuale incremento del pericolo e del rischio sostenibile associato agli interventi in progetto.
- f) Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica è predisposto secondo i criteri indicati nell'Allegato F delle NdA del PAI.

4. Nel caso delle aree mappate a pericolosità di frana Hg2 le aree da studiare devono essere ampliate in funzione della forma del lotto, dell'ipotizzato spessore della coltre di ricoprimento e della tipologia di struttura da realizzarsi, considerando una fascia ulteriore di almeno 20 m. In tal caso gli studi dovranno comprendere un rilievo geo litologico di superficie, un'indagine storica degli eventuali fenomeni morfologici riscontrati nel tempo ed un'indagine geofisica. Le indagini ed i sondaggi dovranno essere effettuati secondo le specifiche indicate nella relazione sulla compatibilità geologica-geotecnica allegata al PPCS.

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica è approvato dall'Ente competente per territorio.



## CAPO SESTO. DISPOSIZIONI FINALI

### Art. 50 - Discordanza tra i dati del Piano e la situazione esistente delle unità edilizie – Richiesta di riallineamento dei dati

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.

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.

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 caposalda 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. 51 - Monitoraggio e revisione del Piano

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.

L'attività di revisione del Piano dovrà essere accompagnata da un percorso di progettazione partecipata che coinvolga i cittadini e i portatori di interesse.

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.

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 ed univoca la rettifica;
- c) Modifiche ed integrazioni riguardanti le presenti NTA necessarie per adeguamenti agli aggiornamenti normativi; d. Correzione di errori materiali;

Tali e 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.

Tutte le modificazioni apportate al Piano (aggiornamenti, varianti, correzioni, modifiche e integrazioni) devono essere registrate nel documento di cui all'articolo 4, comma 1 al fine di consentire la loro completa tracciabilità.

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. 3, mediante deliberazione di Consiglio Comunale senza che costituisca variante al Piano Particolareggiato.

Sommario		
Capo Primo.	DISPOSIZIONI GENERALI .....	1
Art. 1 -	Limiti del Piano Particolareggiato .....	1
Art. 2 -	Classificazione degli spazi .....	1
Art. 3 -	Articolazione degli spazi.....	1
Art. 4 -	Differenziazione delle norme per le due sub zone .....	1
Art. 5 -	Elaborati costitutivi il Piano Particolareggiato .....	1
Art. 6 -	Formato e modalità di acquisizione delle norme .....	4
Art. 7 -	Obiettivi del Piano Particolareggiato .....	4
	A. OBIETTIVI GENERALI.....	4
	B. OBIETTIVI SPECIFICI .....	5
	C. OBIETTIVI OPERATIVI.....	5
Capo Secondo.	NORME PER LE UNITA' EDILIZIE .....	6
Art. 8 -	Identificazione delle unità edilizie .....	6
	Comparti.....	6
	Isolati.....	6
	Unita Edilizie.....	6
	Volumi elementari.....	6
	Codifica delle unità edilizie.....	6
Art. 9 -	Classificazione delle unità edilizie.....	6
Art. 10 -	La regolamentazione dell'intervento per le unità edilizie - Le schede .....	7
	Le prescrizioni.....	7
	Le indicazioni .....	8
	Gli abachi .....	8
Art. 11 -	Categorie di intervento .....	8
	1. MANUTENZIONE ORDINARIA: .....	9
	2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA:.....	10
	3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: .....	11
	4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: .....	12
	5. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (SOSTITUZIONE EDILIZIA): .....	13
	6. NUOVA COSTRUZIONE: .....	13
	7. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	14
Art. 12 -	Destinazione d'uso consentite.....	14
Art. 13 -	Titoli abilitativi .....	15
Art. 14 -	Interventi di edilizia libera .....	16
Art. 15 -	Interventi soggetti a Comunicazione dell'Avvio dei Lavori .....	16
Art. 16 -	Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) .....	17
Art. 17 -	Permesso di Costruire.....	17
Art. 18 -	Autorizzazione paesaggistica .....	18
Art. 19 -	Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica .....	18

Art. 20 -	Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione .....	20
Art. 21 -	Misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano .....	21
Capo Terzo.	DISPOSIZIONI PARTICOLARI .....	22
Art. 22 -	Coperture.....	22
Art. 23 -	Pluviali e gronde.....	22
Art. 24 -	Murature.....	22
Art. 25 -	Paramenti murari.....	22
Art. 26 -	Intonaci .....	22
Art. 27 -	Porte .....	22
Art. 28 -	Finestre .....	23
Art. 29 -	Balconi.....	23
Art. 30 -	Profferli .....	23
Art. 31 -	Comignoli .....	23
Art. 32 -	Pavimentazioni.....	23
Art. 33 -	Spazi Pubblici e arredo urbano .....	23
Art. 34 -	Insegne, cartellonistica e indicazioni di percorso .....	24
Art. 35 -	Elementi aggettanti e tende .....	24
Art. 36 -	Abbaini e Verande ricavate nelle coperture inclinate .....	25
Art. 37 -	Pavimentazioni stradali.....	25
Art. 38 -	Impianti tecnici .....	25
Art. 39 -	Illuminazione pubblica .....	26
Art. 40 -	Piano del colore .....	26
Art. 41 -	Interventi sulle unità edilizie nelle quali sono presenti elementi artistici .....	27
Capo Quarto.	STANDARD MINIMI DI ABITABILITA' .....	28
Art. 42 -	Altezza dei fabbricati.....	28
Art. 43 -	Altezza minima interna .....	28
Art. 44 -	Illuminazione e aerazione .....	28
Art. 45 -	Frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari.....	29
Art. 46 -	Interventi di riuso dei sottotetti.....	29
Capo Quinto.	PRESCRIZIONI PER LE AREE DI PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA .....	30
Art. 47 -	Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica.....	30
Art. 48 -	Studi di compatibilità idraulica .....	31
Art. 49 -	Studi di compatibilità geologica e geotecnica.....	31
Capo Sesto.	DISPOSIZIONI FINALI.....	32
Art. 50 -	Discordanza tra i dati del Piano e la situazione esistente delle unità edilizie – Richiesta di riallineamento dei dati.....	32
Art. 51 -	Monitoraggio e revisione del Piano .....	32