

# PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

av.  
**B1**  
C. C.

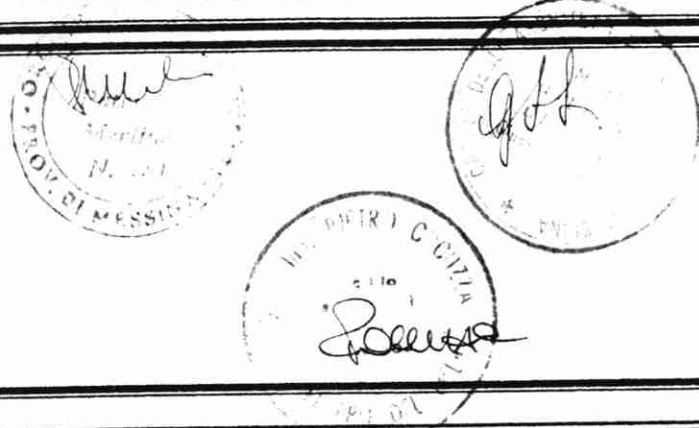
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE  
DELIBERA N.26 DEL 10.04.2002

ROGETTISTI:

arch. Patrizia Merlino

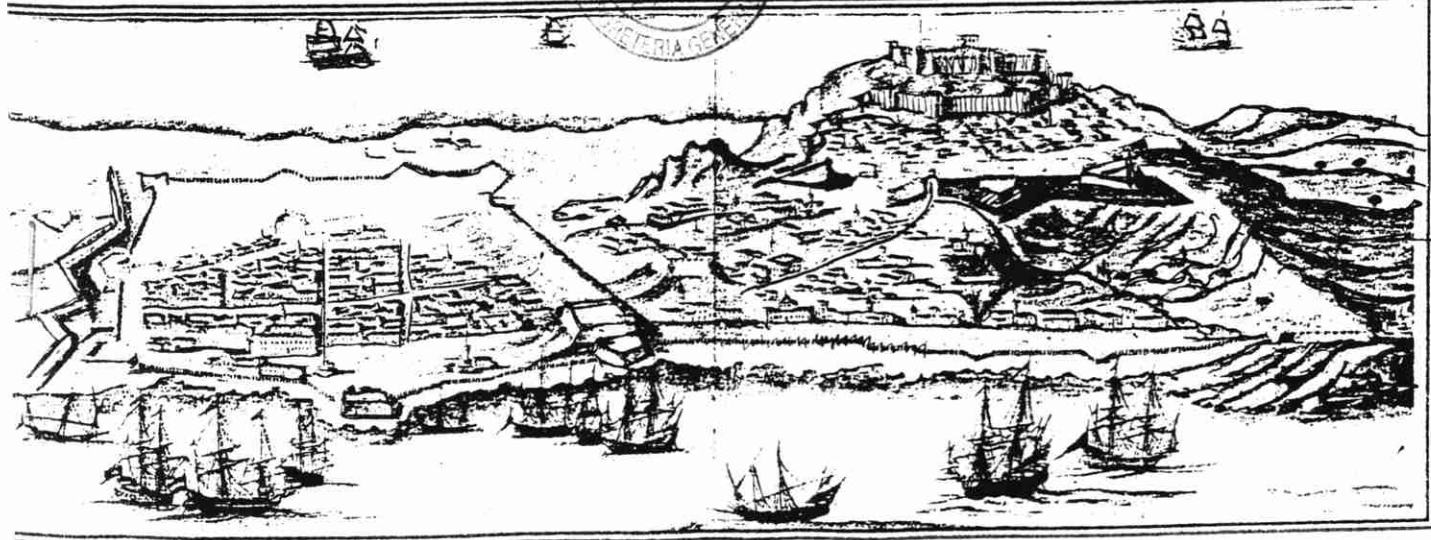
arch. G. Laura Di Leo

ing. Pietro Cocuzza



28 LUG. 2003

SECRETARIO  
IL PRESIDENTE  
& CONSIGLIERE ANZIANO  
Dott. Giacchino Mastasi



## 7° Dipartimento - Ufficio Tecnico

TAV. **A6.a** - QUALITA' ARCHITETTONICA E AMBIENTALE - VINCOLI  
SOPRAINTENDENZA 1: 500 (I° PARTE CENTRO)

TAV. **A 6.b** - QUALITA' ARCHITETTONICA E AMBIENTALE - VINCOLI  
SOPRAINTENDENZA 1: 500 (II° PARTE BORGO)

TAV. **A 7.a** - QUALITA' ARCHITETTONICA E AMBIENTALE - ESEMPI 1:500  
(I° PARTE CENTRO)

TAV. **A 7.b** - QUALITA' ARCHITETTONICA E AMBIENTALE - ESEMPI 1:500  
(II° PARTE BORGO)

TAVV. **A 8-17** - STRUTTURA EDILIZIA AL PIANO TERRA - RILIEVI 1:200

TAV. **A 18** - VIABILITA' ESISTENTE 1:2000

TAVV. **A 19-23** - INFRASTRUTTURE PRIMARIE ESISTENTI ( RETE IDRICA,  
FOGNARIA, GAS, TELEFONICA, ELETTRICA)

PROGETTO

TAV. **P 1a** - PROGETTO GENERALE DI PIANO 1 : 1000

TAV. **P 1b**- PROGETTO GENERALE DI PIANO - INTERVENTI UNITARI E  
CATEGORIE EDILIZIE CONSENTITE 1 : 1000

TAV: **P 1c**- PROGETTO GENERALE DI PIANO - PLANIMETRIA CATASTALE  
1:1000

TAV. **P 2-9** - PROFILI ESISTENTI E INTERVENTI PROGETTUALI AMMESSI 1:  
200

TAV. **P 10-11** PROFILI STRADALI

### **Art. 2 - Campo di applicazione e quadro legislativo**

Il presente Piano particolareggiato di esecuzione (P.P.) ha per oggetto l'attuazione del  
P.R.G. Comunale adottato il.27 /3 / 86 con deliberazione consiliare n° 21 e approvato il

24/7 /89 con Da n° 958/89 che definisce il Centro Storico come “zona A di “Centro Storico”.

Il P.P. è finalizzato:

1. alla tutela dei valori storico - architettonici e storico - ambientali del patrimonio edilizio, del tessuto urbano, degli spazi scoperti e dei rapporti e dei manufatti significativi della storia e della cultura del centro storico;
2. alla razionalizzazione dell'uso del patrimonio edilizio esistente secondo una serie articolata di scelte idonee a modificare i processi di obsolescenza e di degrado;
3. alla difesa e allo sviluppo di un uso socialmente ed economicamente corretto della offerta residenziale con attenzione per i bisogni arretrati di abitazioni e servizi così come per l'adeguamento di infrastrutture e attrezzature di interesse della popolazione residente;
4. a stimolare una progettazione degli interventi capace di restituire, in termini di qualità, una immagine urbana sempre più significativa.

Il P.P. si applica in forza delle norme di attuazione del P.R.G. citato completo di Regolamento Edilizio e di Igiene, nonché delle seguenti disposizioni di legge:

Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni;

D.M. 2 aprile 1968 artt.7,8,9;

Legge 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modificazioni;

Legge 28 gennaio 1977 n°10;

Legge 5 agosto 1978 n°457;

Legge Regionale 1 agosto 1977 n°80;

Legge Regionale 27dicembre 1978 n°71;

Legge Regionale 6 maggio 1981 n°86;

Le previsioni di progetto del P.P., redatto secondo le finalità previste dall' art. 2 della L.R. 7/5/1976 n°70 e successive modificazioni a cui peraltro si attiene e impone anche il disciplinare di incarico, sono state riportate sia su rilievo aereofotogrammetrico che su mappa catastale. Data la assoluta mancanza di aggiornamento delle planimetrie catastali si precisa che nel confronto tra le due cartografie e in discordanza di destinazioni d'uso prevale sempre il disegno su aereofotogrammetrico sulla scorta del quale sono stati, anche, fatti tutti i rilievi relativi allo stato di fatto del patrimonio esistente.

### **Art. 3 - Obiettivi e contenuti del P.P.**

Obiettivo del P.P. è la definizione degli interventi (e delle singole operazioni) consentiti o imposti per conservare, restaurare, adeguare, ristrutturare, demolire, ricostruire e costruire ex novo, quegli edifici e relative pertinenze del centro storico per i quali sono previste operazioni di ristrutturazione urbanistica, nonché per ricavare spazi pubblici da destinare a verde, parcheggi, percorsi pedonali di attraversamento per il miglioramento della dotazione complessiva di spazi pubblici del centro storico (standards urbanistici) e della percorribilità pedonale.

L'individuazione degli edifici e delle pertinenze da assoggettare al P.P. deriva dallo studio complessivo condotto sull'intero centro storico, nell'ambito del quale sono stati delimitati le aree e gli edifici da conservare, le aree e gli edifici da riservare ad operazioni di ristrutturazione urbanistica, disciplinate dal presente strumento che comprende le prescrizioni, le indicazioni normative e le regole architettoniche del nuovo assetto.

Le presenti norme definiscono, per gli interventi sugli edifici e sulle aree di competenza da conservare e recuperare, gli oggetti dell'intervento consentito o imposto (fabbricati e suoli o loro parti), le classi di intervento (con riferimento alle definizioni contenute nell' art. 31 della Legge 457/78), nonché le operazioni che ogni classe di intervento consente e l'abaco delle prescrizioni esecutive (materiali, modi, soluzioni architettoniche) intese ad ottenere uniformità di linguaggio nel processo di adeguamento del centro storico alle necessità emergenti della vita economica e sociale. In ogni costruzione, infatti, l'intervento sul preesistente anche se frutto dell'iniziativa privata, costituisce una modifica dell'ambiente che supera per durata e rapporto con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista ed ha interesse collettivo.

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sugli interventi nel centro storico si esercita mediante il P.P. ed i progetti di attuazione attraverso l'esame delle richieste di concessione o autorizzazione nei casi previsti dalla L. 457/78 e sue successive modificazioni e integrazioni, in armonia con i principi della partecipazione e del decentramento amministrativo al fine di garantire la validità, funzionale e sociale, dei servizi e delle costruzioni.

Per gli interventi sugli edifici da demolire e ricostruire, per quelli da costruire ex-novo e per la sistemazione delle aree pubbliche e private, le presenti norme definiscono la collocazione planimetrica, gli ingombri massimi orizzontali e verticali, la volumetria massima di ogni edificio, le prescrizioni esecutive, le proprietà partecipanti ai comparti volontari ed esecutivi.

## **TITOLO II - NORME ESECUTIVE**

### **Art. 4 - Criteri di intervento**

I criteri di intervento applicati all'area di pertinenza del P.P. e al patrimonio edilizio sono determinati:

1. dalla necessità di contenere il degrado fisico e di migliorare l'adeguamento tecnico - funzionale del patrimonio edilizio;
2. dalla necessità di tutelare e valorizzare le emergenze architettoniche e le valenze di pregio ambientale;
3. dalla necessità di trasformare e modificare le parti ormai non compatibili alle caratteristiche complessive del centro storico o che costituiscono intralcio ad un migliore funzionamento generale dell'esistente e di quanto oggetto di nuova progettazione;
4. dalla necessità di adeguare alla qualità dello standard attuale sia abitativo che di servizi l'intero centro storico.

### **Art. 5 - Disciplina del P.P.**

Qualunque intervento sui suoli e sugli edifici o loro parti compresi nelle aree soggette al presente P.P., così come ogni cambiamento della destinazione d'uso, è subordinato alle prescrizioni delle presenti norme.

La tavola **P 1** indica, per ogni fabbricato e sue aree di pertinenza le classi di intervento consentite così come definito dal successivo art. 7 .

Si considerano prioritari oltre a quelli indicati sulla tav. **P 1** gli interventi destinati all'adeguamento igienico e tecnologico e al consolidamento statico dei fabbricati; tali interventi accompagnati da perizia giurata con documentazione fotografica sullo stato dei luoghi, devono essere descritti nell'atto della concessione.

Sugli edifici per i quali è prescritta la demolizione, prima di questa sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

### **Art 6 - Dimensione minima dell'intervento**

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio possono riguardare:

1. **singola unità immobiliare**, intesa nella sua interezza compresi gli accessori e gli spazi liberi di pertinenza;
2. **singola unità immobiliare**, ma secondo un **progetto unitario** (Ristrutturazione edilizia con intervento unitario) di **più unità contigue** in modo da ottenere un risultato complessivo omogeneo (inteso come intervento unitario di prospetto e non di superficie), anche se realizzato attraverso iniziative costruttive autonome (singole concessioni edilizie) da parte dei proprietari delle varie unità, con la possibilità di cambio di destinazione d'uso per attività turistico - ricettiva nel caso di consorzio di tutti i proprietari interessati ;
3. **più unità contigue**, intese nella loro interezza, secondo un **progetto unitario esteso all'intero comparto** da attuarsi contestualmente;

La manutenzione ordinaria e straordinaria possono essere eseguite su singole unità immobiliari o parte di esse.

Gli interventi di restauro e restauro conservativo debbono interessare almeno un intero fabbricato, anche se di più proprietà, e almeno una intera proprietà, anche se comprendente più di un fabbricato.

L'intervento di ricostruzione e nuova costruzione può avvenire per singolo edificio, per intervento unitario e per intero comparto (solo con la partecipazione dell'intero comparto) quando è prescritto dal piano. La tav. **P 1** indica la delimitazione di massima degli interventi unitari e dei comparti: in sede esecutiva ogni intervento unitario e ogni



comparto può anche essere suddiviso in due o più interventi e/o comparti corrispondenti a diverse fasi di realizzazione, oppure possono essere modificati i confini tra due comparti contigui, a condizione che venga assicurato e verificato il mantenimento per tutti i partecipanti di un rapporto tra volumi demoliti e volumi di nuova costruzione che non ostacoli o renda difficile la realizzazione di nessun comparto

#### **Art 7 - Definizione degli interventi**

Gli interventi di piano si articolano, con le opportune integrazioni, secondo le seguenti categorie di intervento (L.457/78, L.R.71/78):

I) mantenimento dello stato di fatto:

I a) interventi di manutenzione ordinaria;

I b) interventi di manutenzione straordinaria;

I c) "interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici di carattere storico"

II) interventi di restauro e risanamento conservativo;

interventi di ristrutturazione edilizia;

paragrafo inserito a seguito parere Soprintendenza, punto E

interventi di ristrutturazione urbanistica;

V) interventi di demolizione;

VI) interventi di nuova costruzione.

#### **Art. 8 - Manutenzione ordinaria**

Sono da considerare di manutenzione ordinaria tutti gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle sole finiture delle costruzioni, opere peraltro indispensabili per mantenere la costruzione stessa in stato di efficienza fisica per adeguare, integrare e/o sostituire gli impianti tecnologici esistenti.

Nell'ambito della manutenzione ordinaria sono da assentire tutti gli interventi che attengano a:

**a) interno unità immobiliari**



- riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
- allestimento di arredi fissi;
- riparazioni di intonaci e di tinteggiature interne,
- riparazioni e sostituzione di pavimenti;
- riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni;
- rinnovo di servizi igienico-sanitari,
- impianti idraulici;
- impianti elettrici;
- impianti di riscaldamento;
- impianti di ventilazione;
- impianti per la fornitura del gas;
- installazione di canne fumarie, purché non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali; paragrafo sostituito punto E parere Soprintendenza
- l'eliminazione di fenomeni di umidità;
- l'eliminazione di inconvenienti causati da:
  - insufficiente coibenza termica;
  - insufficiente coibenza acustica;
  - insufficiente ventilazione; paragrafo sostituito punto E parere Soprintendenza
- eliminazione delle barriere architettoniche;

**b) esterno unità immobiliari:**

riparazione o parziale sostituzione, con materiali aventi la stessa natura di quelli preesistenti, di:

- manti o pavimentazioni delle coperture piane;
- parziale riparazione intonaci esterni ove ammalorati;

- pavimentazioni di cortili e cavedi;
- pavimentazioni di scale, ballatoi e simili;
- riparazione o parziale sostituzione, con materiali come sopra, del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
- riparazione di infissi;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e simili;
- riparazione di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;

### **Art. 9 - Manutenzione straordinaria**

Sono da considerare di manutenzione straordinaria gli interventi che, in singole unità immobiliari o nelle parti comuni o comunque esterne alle unità edilizie, intendono ridare efficienza, fisica funzionale e tecnologica, a parti della costruzione purché siano escluse alterazioni dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché modifiche della forma e degli elementi architettonici esterni di androni, portici e ballatoi, del tipo e delle pendenze delle coperture e siano confermati i caratteri dell'architettura attraverso l'uso di materiali e di tecnologie idonee alla cultura architettonica che gli edifici esprimono.

Nell'ambito della manutenzione straordinaria sono da assentire tutti gli interventi che attengono a:

#### **a) interno delle unità immobiliari**

- modifiche del sistema distributivo delle unità stesse attraverso l'apertura o la chiusura di porte o lo spostamento dei soli tavolati,
- la destinazione o il riattamento di locali esistenti a servizi igienici e impianti tecnici generali, con l'eliminazione di eventuali servizi igienici pensili (o aventi caratteri di

superfetazione) e con il ripristino di eventuali preesistenze compromesse da quanto rimosso come ballatoi, superfici, cortili e simili;

- la sostituzione o integrazione di parti strutturali (solai ecc..) senza alterazioni dei fronti esterni; è comunque vietata la modifica delle quote dei solai quando si tratti di elementi a volta, lignei o altrimenti in rapporto con decorazioni parietali e con elementi architettonici di rilevante importanza;

- in presenza di corpi emergenti dai tetti o solai per oltre 6 mt. quali extra corsa ascensori, devono essere abbattuti, e sostituiti gli impianti di elevazione con sistemi oleodinamici;

- aumenti di superficie lorda d'uso a condizione che siano ottenuti mediante soppalchi, la superficie dei quali non superi la metà della superficie del vano sul quale si aprono, purché entrambe siano proporzionate alle aperture disponibili nel medesimo; l'altezza netta tra piani di calpestio e soffitti non deve essere inferiore a 2,10 m. purché non siano occultati o manomessi elementi come camini, portali, e simili di analogo pregio ed organici alla storia dell'edificio;

### **b) all'esterno delle unità immobiliari:**

- tinteggiatura e/o pulitura delle facciate;

- rifacimento degli intonaci delle facciate;

- parziali interventi di consolidamento e di risanamento delle strutture verticali e interne;

- parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento di strutture orizzontali - solai e coperture -

- ripristino di singoli elementi di facciata e di altre parti comuni;

- sostituzione delle pavimentazioni di parti comuni con i materiali preesistenti o tradizionali.

Sono in particolare da escludere, quando non costituiscano elementi originali dell'edificio:

- rivestimenti murali plastici, Klinker, marmo levigato, granito o pietra;
- infissi in lega leggera;
- avvolgibili in legno o plastica;
- zoccolature e i rivestimenti in marmo levigato e in ceramica;
- alterazione di sagome e materiali tradizionali, ivi comprese le murature sagomate e intonacate,
- controsoffittatura di androni e portici, laddove esistano volte e solai lignei;
- chiusura, anche con soli serramenti, di portici e logge;
- condizionatori d'aria posti sulla facciata principale.

Qualora precedenti manomissioni abbiano inserito nella costruzione elementi e materiali sopra esclusi, è prescritto l'adeguamento degli interventi alla presente norma anche mediante sostituzione o correzione delle parti turbative.

Nei casi di locali tecnici utili, annessi alla residenza, è consentita la costruzione di volumetrie non superiori al 5% della volumetria dell'intera unità immobiliare solo nel caso in cui alla stessa appartenga una pertinenza di area libera (verde privato e/o corte).

E' consentito il cambio di destinazione d'uso ai piani sotterranei o seminterrati, terreni o rialzati con le cautele descritte al successivo art. 18.

Eventuale variazione di aperture verso l'esterno è consentita quando ripristini elementi originari o di completamento del disegno delle facciate così come indicato all' art. 3.

#### **Art. 10 Restauro e risanamento conservativo**

Sono da considerare di restauro e risanamento conservativo gli interventi che propongono per l'intera unità edilizia la conservazione dell'organismo di quest'ultima nelle sue caratteristiche tipologiche, formali, strutturali migliorandone tuttavia la funzionalità complessiva anche mediante la riorganizzazione distributiva dell'organismo stesso.

Nell'ambito di questa categoria di intervento è obbligatoria:

1. la demolizione di superfetazioni nonché delle sopraelevazioni e degli ampliamenti che non formino riferimento essenziale e consolidato nella stratificazione storica dell'edificio;

Nell'ambito di questa categoria di intervento sono, invece da assentire, tutti gli interventi che attengano a :

2. consolidamento, eventuale sostituzione o risanamento di strutture portanti, verticali e orizzontali, nonché di scale, ballatoi, coperture, cornici di gronda, a condizione che siano mantenute o reintegrate le caratteristiche figurative dei materiali;
3. la razionalizzazione distributiva dell'organismo mediante la conservazione degli elementi costitutivi dell'assetto tipologico ( come androni, portici, scale, ballatoi e ogni altro ambiente significativo), il ripristino di quelli alterati e l'eventuale ricorso a elementi integrativi, purché non sostituenti quelli originali;
4. l'adeguamento tecnologico e igienico e la razionalizzazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari, a condizione che siano rispettate caratteristiche architettoniche e decorative della costruzione;



5. la demolizione e sostituzione dei solai estranei alla tecnologia organica della costruzione;
6. il rifacimento delle coperture purché contraddistinto da quote, sagome, eventuali aperture e materiali esterni identici a quelli originali;
7. la modifica delle quote dei solai è vietata quando trattasi di elementi a volta, lignei e decorati o comunque in rapporto con decorazioni parietali e con elementi architettonici rilevanti quali archi, architravi, balconi, ballatoi e simili;
8. l'eventuale variazione di aperture verso l'esterno è consentita quando ripristini elementi originari o di completamento del disegno della facciata;
9. l'uso di materiali e tecnologie deve essere sempre adeguato alle prescrizioni del dell' art. 9.

Sono ammissibili aumenti di superficie lorda d'uso a condizione che:

1. siano operate nei sottotetti, purché i requisiti di aeroilluminazione dei vani, anche non abitabili, vengano ricavati attraverso aperture preesistenti o mediante aperture del sottotetto a condizione che queste siano prive di aspetti turbativi dell'architettura della costruzione e dell'ambiente circostante.

L'eventuale apertura nel sottotetto deve avere una superficie misurata sulla proiezione della falda in piano pari ad  $\frac{1}{8}$  della superficie utile del vano stesso.

2. siano ottenuti mediante soppalchi, la superficie dei quali non superi la metà della superficie del vano sul quale si aprono, purché entrambi siano proporzionate alle aperture disponibili nel medesimo; l'altezza netta tra piani di calpestio e soffitti non deve essere inferiore a 2,10 m. purché non siano occultati o manomessi elementi come camini, portali, e simili di analogo pregio ed organici alla storia dell'edificio;



3. l'incremento di superficie lorda d'uso non deve comunque essere superiore al 20% di quella totale.

Gli interventi di restauro e di risanamento devono rispettare l'impianto fondamentale dell'opera, tutelando in particolare l'involucro esterno dei fabbricati intesi anche come elementi costitutivi del paesaggio urbano.

E' ammesso il cambio delle destinazioni d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con la tipologia originale dell'opera. E' di conseguenza consentito l'inserimento di nuovi organismi costruttivi (scale, soppalchi, tavolati, impianti, ecc..) richiesti dalle esigenze del nuovo uso.

#### **Art. 11 - Ristrutturazione edilizia**

Sono da considerare di ristrutturazione gli interventi, demolizione e ricostruzione o sopraelevazione, che hanno per scopo la riforma organica di fabbricati non più coerenti con il tessuto urbano storico e rivolti a trasformare unità edilizie in modo da renderle organiche alle attuali trasformazioni ed esigenze abitative, oltre che estetiche, dell'attuale centro storico.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione e degli interventi unitari sono pertanto da consentire gli interventi che attengono a:

1. la riqualificazione che richiede un insieme sistematico di opere, che possono produrre un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal preesistente con una variazione di volume che non superi l'attuale densità fondiaria massima normata per legge così come consentito dalla L.R. 21/73 e L.R. 71/78.
2. la correzione della sagoma stessa ritenuta dalle analisi incongrua o non più idonea e che ha per scopo il miglioramento delle caratteristiche d'uso delle unità

abitative ed anche alcuni criteri estetici di scelta progettuale (allineamenti con edifici adiacenti, miglioramento architettonico dell'insieme del tessuto);

3. l'installazione di elementi od organismi costruttivi indispensabili per l'igiene ed il benessere degli abitanti a condizione che la variazione di volume non superi il 5 % della volumetria totale e comunque non vari la densità fondiaria di 5mc/mq ovvero di 1,66 mq/mq.

Tutti gli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione devono comunque garantire:

1. il mantenimento o il ripristino dell'allineamento stradale per gli edifici che si affacciano su strade pubbliche, tranne ove diversamente indicato nel Piano;
2. negli edifici con copertura a tetto a falde perpendicolari al fronte strada, il mantenimento o il ripristino dell'allineamento di gronda con quella desumibile dal più vicino edificio storico adiacente; ove non vi sia carattere di continuità con i fabbricati vicini si intende il ripristino di un' altezza pari a quella precedente o, nel caso di una sola elevazione fuori terra, la nuova altezza massima consentita è di 6,50 mt;
3. negli edifici con copertura a tetto con falde parallele al fronte strada, il mantenimento o il ripristino dell'allineamento del cornicione conclusivo con quello desumibile dal più vicino edificio storico adiacente, consentendo, ove necessario, che il colmo fuoriesca dalla sagoma massima della parete architettonica di 0,80 mt. (vedi specificità strutturale delle coperture tipiche milazzesi);
4. criteri, elementi, organismi costruttivi e materiali desumibili dall'abaco.

E' ammesso il cambio di destinazioni d'uso.

**Art. 12 - Ristrutturazione edilizia con intervento unitario**

Si intendono interventi di ristrutturazione edilizia con intervento unitario quelli individuati nella tav. P1b. Per questi interventi vale quanto già definito all'art.11 salvo che devono essere studiati, progettati e approvati con un progetto unitario e realizzati, successivamente, per singola concessione edilizia.

**Art. 13 - Interventi di demolizione senza ricostruzione**

Si intendono interventi di demolizione quelli che si applicano ad interi fabbricati o a sezioni di questi per tutto lo sviluppo in altezza fuori terra e che hanno per scopo, ai fini della migliore organizzazione del centro storico e della nuova soluzione di assetto urbano l'eliminazione di un volume esistente per fare spazio ad una differente soluzione edilizia ed urbanistica. Si applica indipendentemente dallo stato di conservazione dell'immobile.

eliminato punto E parere Soprintendenza



**Art. 14 - Interventi di nuova costruzione**

Tutti gli interventi prescritti di ricostruzione o nuova costruzione ( cioè quelli compresi nelle tavole indicanti i nuovi profili normatori) devono uniformarsi all'apposito abaco nonché alle seguenti prescrizioni vincolanti:

posizione come desumibile dalle Tavv. **P1a e P1b**

limiti di massimo ingombro volumetrico idem c.s.;

altezza massima idem c.s.;

volume massimo idem c.s.;

tipo di copertura idem c.s.;

criteri di modularità ed elementi e organismi costruttivi riferiti all'abaco;

Gli edifici di ricostruzione e di nuova costruzione producono spesso un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal preesistente con una variazione di volume così come consentito dalla L.R. 21/73 e L.R. 71/78.

L'abaco contiene le prescrizioni sia per le operazioni di sostituzione parziale e totale sia per le modifiche di forma, dimensione o posizione ove consentite. Alcune prescrizioni dell'abaco sono esemplificative, soprattutto per quanto riguarda le indicazioni dimensionali, e pertanto è necessario adeguarle caso per caso.

Tutti gli interventi di ricostruzione o nuova costruzione devono garantire la disponibilità di parcheggi privati nella misura prescritta dalle norme vigenti, da realizzare preferibilmente in sotterraneo impermeabilizzato o altrimenti in area privata aperta in piano o esterna al lotto, ma di proprietà, purché non vincolata a servizi pubblici; in ogni caso la distanza massima non dovrà superare i 100 mt..

### **Art. 15 - Interventi sugli edifici monumentali**

Gli interventi sugli edifici monumentali possono essere soltanto di restauro e risanamento (con eventuale e motivato adeguamento igienico e tecnologico) applicati secondo i criteri definiti all'art.10 delle presenti norme.

### **Art. 16 - Prescrizioni per le aree private**

La pavimentazione delle aree aperte deve essere mantenuta per quanto possibile nelle condizioni originarie, o ripristinata quando abbia subito modificazioni (in particolare pavimentazione in cemento o asfalto). Per gli androni e i passi carrai è prescritto l'acciottolato con guide longitudinali di pietra. Aiuole e giardini devono avere la dimensione minima di mq.50 e mq. 150 rispettivamente; in ogni caso comunque la eventuale area libera pavimentata non deve superare il 50% dell'intera area.

Nelle aiuole devono essere messe a dimora piante da fibre, arbusti e/o rampicanti.



Nei giardini, oltre alla facoltà delle stesse piantumazioni delle aiuole, deve essere messa a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni 50 mq.

E' consentito nelle aree private superiori a mq. 500 la costruzione di locali a servizio delle abitazioni nella misura del 4% delle superfici del lotto con altezza netta massima di m. 2,70.

### **Art. 17 - Prescrizione per le aree pubbliche**

La realizzazione delle aree pubbliche di nuova formazione e la nuova sistemazione di quelle esistenti devono essere eseguite conformemente alle indicazioni e alle prescrizioni già indicate nel disegno di Piano.

In particolare per le aree destinate dal Piano a verde pubblico, verde attrezzato e verde e sport, gli interventi consentiti sono:

1. **aree a verde pubblico** - prato con cespugli e fiori alternati a piantumazione di alberature ad alto fusto nel rispetto delle essenze della zona, con le parti pavimentate ( viottoli, percorsi ecc..) che non devono superare il 30% dell'intera superficie e con l'inserimento anche di panchine ed elementi di arredo urbano;
2. **aree a verde pubblico con arredo** - prato con cespugli e fiori alternati a piantumazione di alberature ad alto fusto nel rispetto delle essenze della zona ma con l'aggiunta di piccole attrezzature da gioco e chioschi e piccoli fabbricati per servizi da concedersi nel limite massimo del 4% di superficie costruita con h. max di 2,40 per ogni 1000 mq. di giardino;
3. **aree di verde e sport** - prato con cespugli e fiori alternati a piantumazione di alberature ad alto fusto nel rispetto delle essenze della zona ma con l'aggiunta di campi da tennis, pallavolo, piscine scoperte e quant'altro non comporti la realizzazione di volumi costruiti, salvo quelli strettamente

necessari agli indispensabili servizi (spogliatoi, servizi igienici, deposito di attrezzi) la cui superficie coperta non dovrà comunque superare il 5% di quella totale e l'altezza di 2,70 mt..

Nel caso di verde attrezzato e verde e sport gli interventi potranno essere di natura privata fatte salve tutte le approvazioni di legge.

In tutti i tipi di destinazione le recinzioni potranno essere costituite da:

1. siepi dell'altezza massima di 2 mt.;
2. muretti in pietrame con altezza non superiore a 1,50 mt. e con coronamento di cespugli e fiori ed eventuale ringhiera sovrastante in ferro battuto;
3. cancellate e ringhiere in ferro battuto non superiori a 2,50 mt. di altezza.

In tutti i tipi di destinazione le superfici di usura delle strade, viottoli e percorsi pedonali dovranno essere trattate con lastre di pietra dura per le guide centrali e blocchi di pietra locale o ciottoli di cava o elementi simili al cotto tipo mattoncini di gres estruso con spessore minimo di cm.3,00 per le zone laterali, il tutto comunque nel rispetto delle cave della zona e senza utilizzo di materiale estranei alla realtà locale.

Le scale e le gradonate devono essere selciate e o basolate con pietra a faccia vista secondo le tradizioni ( uso di pietra locale) o in situazioni particolari ( pedata superiore a 40/50 cm.) potranno essere sostituite da acciottolato riquadrato da basole.

### **1. aree destinate a parcheggi**

Per le aree destinate a parcheggi multipiano, l'altezza del fabbricato non dovrà superare la quota più bassa della sede stradale adiacente il lotto.

I parcheggi multipiano sono da considerarsi Edifici Speciali quindi fuori abaco e si consiglia anche per questi la realizzazione tramite concorso.

Suggerimenti per i contenuti del concorso:



1. Campiture strutturali modulate sul passo degli edifici esistenti (circa 6 metri);
2. Fronte principale organizzato su più campiture e su un asse centrale;
3. Allineamento sul fronte;
4. Ingresso sul retro;
5. Uso organico di materiali contemporanei ( acciaio, pareti continue in cristallo) e materiali tradizionali ( cemento armato e lapidei )

### **a. aree per attrezzature collettive**

Le aree destinate ad attrezzature collettive sono regolate secondo le norme ed i regolamenti specifici limitati a ciascuna materia. Per quanto riguarda l'altezza dell'edificio non dovrà superare quella degli eventuali fabbricati limitrofi e/o vicini.

### **Art. 18 - Modificazioni delle destinazioni d'uso**

La modificazione della destinazione d'uso di una unità immobiliare o di un fabbricato su area di pertinenza è consentita solo per destinazioni ammesse dalle norme di attuazione del P.R.G. e dal relativo Regolamento Edilizio, ma con esclusione di autorimesse di uso collettivo, grandi magazzini e supermercati, commercio all'ingrosso, artigianato di produzione, industrie, depositi a cielo aperto e in generale organismi di grande dimensione nella zona del Borgo, mentre con le dovute cautele sono consentiti nella zona centro.

La modificazione in assenza di intervento è soggetta ad autorizzazione del Sindaco ai fini degli adempimenti previsti dalla legge n° 10/77.

La modificazione accompagnata da interventi edilizi è consentita per tutte le categorie di intervento con le limitazioni descritte nelle specifiche categorie.

Il cambio di destinazione d'uso relativo all'attività turistico - ricettiva negli interventi di ristrutturazione edilizia con intervento unitario può avvenire esclusivamente se la nuova

destinazione interessa tutte le unità interessate e solo in questo caso è consentito un aumento di volumetria non superiore al 20% del volume totale per locali tecnici.

eliminato punto E parere Soprintendenza



**Titolo III - MODALITA' DI ATTUAZIONE**

**Art. 19 - Modalità di attuazione**

Tutti gli interventi consentiti o prescritti dal P.P. si eseguono con le seguenti

modalità:

1. Opere non soggette a concessione, ad autorizzazione: vale soltanto per la manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lett. a) dell' art. 20 della L.R. 71/78 e per quanto previsto negli artt. 6 e 9 L.R. 37/85 e 47/85.
2. Autorizzazione amministrativa : vale sempre per il cambio di destinazione d'uso anche senza intervento edilizio, e per tutte le classi di intervento relative alla manutenzione straordinaria, al restauro e risanamento conservativo e per la demolizione quando queste non comportino trasformazione d'uso nè aumenti delle superfici di calpestio (L. R. 37/85) e quando il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune.
3. Concessione onerosa: vale per tutte le classi di intervento quando queste non ricadano nelle condizioni del punto precedente, nonché per le classi di intervento relative alla demolizione e ricostruzione e alla nuova costruzione.
4. Comparto volontario di esecuzione: si può attuare in tutti i casi compresi nei comparti attuativi deliberati dall'Amministrazione Comunale secondo le procedure dell'art. 21 del successivo Titolo IV; nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici per i quali questi interventi siano consentiti e interessino più di un lotto catastale e insieme più proprietà, la formazione del comparto

volontario e la approvazione preventiva del relativo progetto planivolumetrico sono condizioni indispensabili per la realizzazione degli interventi.

5. Comparto di esecuzione coattiva: si applica in tutti i casi compresi nei comparti attuativi deliberati dall'Amministrazione Comunale secondo le procedure del Titolo IV, quando non addivenga alla formazione del comparto volontario;
6. Piano di Recupero: può essere avviato o dai privati o dall'Amministrazione Comunale per attuare il P.P. o singole parti con le facilitazioni e i contributi previsti dalla legge 457/78 e da altre leggi nazionali e regionali riguardanti il recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### **TITOLO IV - NORME DI PROCEDURA**

##### **Art. 20 - Dichiarazione di pubblica utilità**

L'applicazione del presente P.P. equivale a dichiarazioni di pubblica utilità delle opere in esso previste.

L'approvazione del P.P. ha per effetto l'imposizione del vincolo di esproprio delle aree e degli immobili in esso contenuti che vengono dichiarati di pubblica utilità.

Il presente P.P. ha una durata limitata nel tempo di 10 anni dalla sua approvazione.

Allo scadere dei 10 anni, esso diventa inefficace, sotto il profilo attuativo, per la parte non realizzata, mentre rimane valido a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nelle costruzioni degli edifici e negli interventi su quelli esistenti, le prescrizioni urbanistiche stabilite nel seguente piano.

##### **Art. 21 - Ingiunzione**

Per l'esecuzione delle sistemazioni previste dal P.P. consistenti in costruzioni, demolizioni, ricostruzioni o modifiche di immobili appartenenti a privati, il Sindaco può ingiungere ai proprietari di eseguire i lavori entro il termine di due anni.

Decorso tale termine il Sindaco diffida i proprietari inadempienti, assegnando un nuovo termine. Se alla scadenza di questo i lavori non risultano ancora eseguiti il Comune può procedere all'espropriazione.

Tanto l'ingiunzione quanto l'atto di diffida debbono essere trascritti all'ufficio dei Registri Immobiliari.

##### **Art. 22 - Comparti edificatori**

Indipendentemente dalla facoltà prevista agli articoli precedenti, il Comune può procedere entro il termine di validità del P.P. alla formazione di comparti costituenti unità fabbricabili comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo

le prescrizioni del P.P. Formato il comparto il Sindaco invita i proprietari a dichiarare, entro un termine fissato nell'atto di notifica se intendono procedere riuniti in consorzio, alla edificazione dell'area e alle trasformazioni previste dal P.P.

Per costituire il consorzio sarà sufficiente il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, il cinquantuno per cento del volume dell'intero comparto (L.R.71/78).I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti.

Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica il Comune procederà all'espropriazione del comparto.

Per l'assegnazione di esso, con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione a norma di P.P. il Comune indirà una gara tra i proprietari espropriati sulla base del prezzo corrispondente alla indennità di espropriazione aumentata in proporzione all'aumento del valore derivante dalla realizzazione del P.P. In caso di diserzione della gara il Comune potrà provvedere all'assegnazione mediante gara aperta a tutti oppure previa prescritta autorizzazione, mediante vendita a trattativa privata a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara tra i proprietari espropriati.

### **Art. 23 - Cessione aree pubbliche**

Le aree che il P.P. destina alla viabilità soprattutto derivante da arretri imposti per allargamento strade o per la normativa sismica, dopo opportuna verifica degli Uffici competenti in merito all'allineamento e alla quota proposta, vengono cedute gratuitamente al Comune all'atto della concessione di edificazione di ogni comparto o lotto edificatorio.



**Art. 24 - Oneri di urbanizzazione**

Sono a carico dei privati ( singoli o consorziati) che intervengono nell'edificazione gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla base di stima dettagliata predisposta dal Comune, in quote proporzionali ai volumi di competenza, nonché gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione secondo le prescrizioni della L. 10/1978

**Art. 25 - Documentazione per il rilascio di concessione**

Per ottenere il rilascio della concessione ad edificare secondo le norme e le categorie del presente piano deve essere presentata domanda di concessione al Sindaco corredata dei seguenti documenti:

A - STATO DI FATTO

estratto di mappa catastale;

elenco proprietà partecipanti;

titolo di godimento delle unità immobiliari interessate, numero degli occupanti delle unità residenziali, descrizione delle altre attività esercitate;

dichiarazione di consenso degli occupati nel caso siano necessari trasferimenti;

rilievo geometrico quotato dell'unità o del fabbricato interessato dall'intervento (piante, sezioni, prospetti, scala 1:100); rilievo quotato dell'area di pertinenza;

fotografie su carta lucida formato 18 x 24 di tutti i prospetti visibili da spazi pubblici e privati;

rilievo dei materiali costituenti la strutture e le finiture;

valutazione soggettiva del grado di deterioramento delle strutture e delle finiture e delle condizioni igienico - sanitarie;

perizia giurata con allegata documentazione fotografica sullo stato dei luoghi;

B - PROGETTO

individuazione delle unità interessate su stralcio tavola di P.P.;

progetto, in scala 1:100 per i fabbricati e in scala 1:50 e 1:10 per i particolari costruttivi, con l'indicazione di:

demolizione;

ricostruzione;

nuove costruzioni;

calcolo volumi demoliti, ricostruiti, costruiti ex novo

particolari costruttivi, organismi costruttivi, con le indicazioni di dettaglio dei

materiali usati e delle modalità di esecuzione e/o tipi di finiture;

verifica indici edilizi (distacchi, altezze, rapporti, ecc..) e dotazione parcheggi privati per le ricostruzioni o nuove costruzioni;

riscontro del progetto con tutti gli elementi imposti e suggeriti nell'abaco;

certificati di approvazione degli enti, ove richiesti (Soprintendenza, WW.FF. ecc.);

bozza di convenzione o di impegnativa unilaterale, ove richiesta (cessione aree pubbliche, costituzione di servitù di pubblico passaggio, determinazione canoni e prezzi di vendita degli immobili);

**Art.26 - Integrazione del Regolamento Comunale**

Entro il perimetro del presente P.P. è necessario rivisitare il R.E. per i casi che riguardano alcuni interventi, finalizzati al riuso, da attuare sul patrimonio edilizio in considerazione che alcune non sono sufficientemente strutturate per garantire finalità di decoro complessivo controllato dall'Amministrazione.

In particolare si segnalano alcune voci che devono avere per gli interventi in centro storico una particolare attenzione e da parte dell'Amministrazione e da parte della commissione edilizia e più precisamente:

1. Gli interventi sugli edifici devono prevedere una ricollocazione sotto traccia o sotto terra dei fili e tubature esterni di conduzione degli impianti telefonici, elettrici, del gas e delle condotte di acque bianche, ove non possibile, per norma di legge, occorre prevedere un apposito cavedio esterno regolarmente intonacato.
2. In attesa di un intervento complessivo, tutti i fili e tubature esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie, mentre gli alloggiamenti di contatori ed altro devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato o passare sotto la quota stradale all'interno della unità edilizia servita e
3. Nessun oggetto maggiore di 20 cm, può essere ammesso al di sotto della quota di 3,50 mt. relativamente a qualsiasi prospetto su passaggio pubblico. Nel caso in cui la strada sia sfornita di marciapiede tali oggetti non possono essere ammessi al di sotto della quota di 4,00 mt. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie o persiane;
4. L'altezza dei locali adibiti a negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, laboratori artigianali, paninoteche ecc. possono avere un'altezza minima interna mai inferiore a m. 2,70.

**TITOLO V - NORME TRANSITORIE**

**Art. 26 - Misure di salvaguardia**

Le misure di salvaguardia ovvero sospensioni di concessioni e autorizzazioni edilizie in contrasto con le previsioni e prescrizioni del presente P.P. sono obbligatorie ed hanno inizio a partire dalla data della delibera di adozione, per un periodo uguale al tempo di approvazione da parte degli Organi Regionali competenti.

**I PROGETTISTI**

Aggiornamento 28 luglio 2003