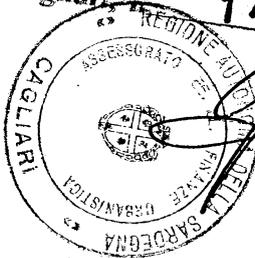


ALLEGATO ATTO C.C. N° 41 DELL' 8.7.1987

Centro Storico



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO C.C. AL FINANZIAMENTO E ECONOMICA
ALLEGATO al decreto Assessoriale
N° 1047/V del 8 LUG. 1988
Cagliari 14 LUG. 1988



COMUNE DI SARROCH (CA)

PROGETTO:

PIANO PARTICOLAREGGIATO
"CENTRO STORICO"

data

scale

aggior.

ELABORATI

tavola

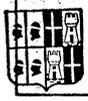
NORME DI ATTUAZIONE

il tecnico

M. G. Mameli

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

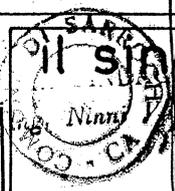
Dr. Ing. Maria Gabriella Mameli



N. 2096

il sindaco

Ninni Vargiu



CAPO I - AMBITO DI APPLICAZIONE - ELABORATI - MODALITA'
DI ATTUAZIONE DEL P.P.

ART. 1

Campo di Applicazione

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

ART. 2

Suddivisione del Centro Storico

Il centro storico è suddiviso in 5 isolati.
Ad essi corrispondono aree del tessuto omogeneo per caratteri morfologici e tipologici, per affinità di destinazione d'uso, per identica precarietà di condizioni statiche ed igieniche.
Ogni successiva modificazione del perimetro dei singoli isolati dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale con formale deliberazione.

ART. 3

Modalità di Attuazione - Interventi consentiti

Il Piano Particolareggiato si attua mediante interventi edifica

tori di iniziativa pubblica e d'iniziativa privata, nelle varie forme consentite dalle vigenti leggi in materia.

Gli interventi d'iniziativa pubblica sono attuati dall'Amministrazione Comunale che deve curarne la progettazione e la realizzazione nel rispetto delle presenti norme.

Gli interventi d'iniziativa pubblica si attuano attraverso i seguenti piani:

- a) Piani di recupero d'iniziativa pubblica (L. 457/1978 art. 27)
- b) Interventi riguardanti le spese pubbliche (Leggi in materia di opere pubbliche)
- c) Singole concessioni e/o autorizzazioni.

Inoltre gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici, parcheggi pubblici, nonché a ristrutturazione viaria ed arredo urbano sono attuati dall'Amministrazione Comunale pre via acquisizione anche attraverso esproprio delle occorrenti aree, ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Gli interventi di iniziativa privata riguardano singoli immobili i cui proprietari possono intervenire operando nel rispetto di quanto disposto dai successivi commi.

Gli interventi di iniziativa privata devono sottostare ai seguen ti atti d'obbligo:

- a) Presentazione degli elaborati progettuali in conformità a quan to disposto dai successivi articoli (requisiti tecno-edilizi e di progettazione);
- b) Convenzionamento con l'Amministrazione Comunale nel caso frui scono di agevolazioni creditizie pubbliche, ovvero per ulte riori agevolazioni previste da disposizioni nazionali o regio nali vigenti.



L'attività edificatoria è disciplinata dalle seguenti categorie d'intervento di cui al successivo art. 6.

A- Manutenzione ordinaria

B- Manutenzione straordinaria

C- Risanamento conservativo

R- Ripristino tipologico

Rr- Ripristino tipologico delle recinzioni

D- Demolizione senza ricostruzione

E- Demolizione e ricostruzione

F- Ristrutturazione edilizia

N- Nuova costruzione

S- Sopraelevazione

ART. 4

Descrizione degli Interventi consentiti

Le trasformazioni edilizie consentite dal Piano Particolareggiato sono disciplinate dalle categorie d'intervento di cui ai punti successivi.

A - Manutenzione ordinaria

Per gli interventi di manutenzione ordinaria si intendono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare s'intendono le seguenti tipi di opere:

- 1) Demolizione e ricostruzione parziale o totale dei pavimenti, dei rivestimenti ed intonaci interni;
- 2) Coloriture interne;
- 3) Rifacimento o sostituzione d'infissi interni;
- 4) Rifacimento e sostituzione anche ~~totale~~ di impianti per servizi accessori, come illuminazione, riscaldamento, condizionamento, che non comportino la realizzazione di nuovi volumi tecnici.

B - Manutenzione straordinaria

Per gli interventi di manutenzione straordinaria s'intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, purchè non si alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.

In particolare, per interventi di manutenzione straordinaria si intendono opere del tipo:

- 1) Modificazione di porte e finestre esistenti esterne;
- 2) Rifacimento di tetti e cornicioni, senza modificare la quota d'imposta e la pendenza del tetto;
- 3) Rifacimento di rivestimenti a coloritura di prospetti esterni;
- 4) Realizzazione di servizi igienico-sanitari all'interno delle singole unità immobiliari che ne siano prive, ovvero rifacimento e modificazione di servizi igienico-sanitari esistenti;

- 
- 5) Demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, purchè le opere non modifichino la tipologia dell'unità immobiliare ovvero apportino modifiche alla destinazione d'uso preesistente;
 - 6) Modesti rifacimenti di strutture fatiscenti, quali balconi, solai, volte, scale interne ed esterne, senza modificare le quote d'imposta e purchè detti interventi siano riferiti a singole parti e non riguardino un insieme completo di opere;
 - 7) Consolidamento statico di strutture verticali ed orizzontali.

C - Risanamento conservativo

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

In particolare sono consentite le seguenti opere:

- 1) Restauro e ripristino di facciate senza alterazione dei caratteri architettonici e nel rispetto degli elementi di particolare pregio stilistico;
 - 2) Modifiche dell'assetto distributivo interno senza spostamento delle strutture portanti;
 - 3) Consolidamento e sostituzione di parti strutturali pericolanti o funzionalmente degradate, senza modifica della loro posizione originaria;
- 

- 4) Eliminazione di superfetazioni disorganiche rispetto allo impianto originario dell'edificio;
- 5) Realizzazione ex-novo di servizi igienico-sanitari e d'impianti tecnologici, ove l'edificio ne sia privo.

R - Ripristino tipologico

Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la riproposizione degli elementi esterni nel loro insieme, nonché delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.

Dovranno essere conservati e riproposti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo (porticati, volte; stipiti di pietra, elementi di ferro battuto, blocchi scale, etc).

Negli interni conservati dovranno essere ripristinati gli elementi caratterizzati dalla vecchia edificazione.

Rr - Ripristino tipologico delle recinzioni

Riguardano gli interventi volti a ripristinare in toto o in parte le recinzioni a giorno esistenti, per uniformarle agli aspetti tipologici caratteristici del vecchio habitat.

Nei casi di ripristino o di nuova edificazione dovranno essere osservate le prescrizioni dei profili regolatori riportate nelle tavole di piano.

D - Demolizioni senza ricostruzione

Riguarda gli interventi volti a demolire in parte o in toto gli edifici esistenti, al fine del recupero parziale o totale

dell'area di sedime da destinare ad usi pubblici o privati, secondo le prescrizioni del vigente Piano Particolareggiato.

E - Demolizione e ricostruzione

Riguarda gli interventi volti alla sostituzione parziale o totale di edifici esistenti privi di particolare interesse storico-artistico.

Le ricostruzioni non potranno superare i seguenti parametri edificatori:

- a) Indice fondiario stabilito in 3 mq/mq
- b) Indice di copertura stabilito in 0.50 mq/mq
- c) Piani fuoriterra n° 2
- d) Altezza massima alla gronda mt. 7.50

I parametri c) e d) vanno riferiti alla viabilità a valle dell'area di sedime, per porzioni di prospetto non superiori a ml. 10.

L'edificazione è subordinata altresì al rispetto delle prescrizioni e procedure di cui al successivo Capo II. (Requisiti tecnico-edilizi).

F - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interessano immobili il cui stato di conservazione presenta grave degrado statico, funzinnale ed estetico, tali che ne sconsigliano la conservazione, ovvero interessano immobili la cui trasformazione è necessaria ai fini di un corretto adeguamento all'assetto morfologico e tipologico degli isolati.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono state previste le seguenti sottoarticolazioni d'interventi vincolati per

tipo e ubicazione dal Piano, da realizzarsi secondo le prescrizioni di cui alle Tabelle del Piano stesso e in conformità alle prescrizioni di cui al successivo Capo II.

(Requisiti tecnico-edilizi).

F1 - Ristrutturazione edilizia con conservazione di volumi e superfici.

Sono consentite operazioni di ristrutturazione distributiva interna e di sostituzione di parti strutturali, senza apportare variazioni della tipologia, nè delle volumetrie o delle superfici dell'organismo preesistente.

F2 - Ristrutturazione edilizia con incremento di volumi e conservazione dell'impianto planimetrico esistente

Sono consentite opere di trasformazione distributiva interna, di sostituzione di parti strutturali e di sopraelevazione senza alterazioni planimetriche dell'organismo esistente nel rispetto dei limiti di altezza prescritti dalle Tavole del Piano.

F3 - Ristrutturazione edilizia con incremento di volumi e variazioni dell'impianto planimetrico esistente

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di immobili destinati alle residenze dovranno rispettare la seguente suddivisione della volumetria complessiva per ogni edificio:

- cubatura per residenza 70% del totale;
- cubatura per servizi della residenza 30% del totale.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale, per gli interventi di cui ai precedenti punti F1 e F2, consentire deroghe

alla suddetta ripartizione delle destinazioni d'uso, valutando ne l'opportunità in rapporto alle caratteristiche specifiche di ogni singolo intervento.

N - Nuova costruzione

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

Sono altresì finalizzati alla realizzazione di edifici per servizi pubblici o d'interesse generale.

1) L'edificazione di edifici residenziali e dei servizi della residenza è consentita nell'osservanza:

1a) dei limiti di altezza massima, di ingombro planimetrico e, dove espressamente previsto, degli allineamenti obbligatori di cui agli elaborati di P.P.;

(Requisiti tecnico-edilizi).

2) Servizi pubblici o d'interesse pubblico.

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

- dei limiti volumetrici, di altezza e d'ingombro di cui allo art.

- nel rispetto delle norme vigenti in materia.

ART. 5

Uso del suolo e degli edifici

Con riferimento alle "Zonizzazioni" intesa come destinazione d'uso degli spazi urbani, si individuano le seguenti categorie:

5.1. - Aree per residenza e servizi della residenza;

5.2. - Aree libere private;

5.3. - Aree per servizi pubblici;

5.4. - Aree per ristrutturazione viaria ed arredo urbano.

Il Piano vincola la destinazione d'uso delle aree e degli edifici secondo la seguente articolazione:

5.1. - Aree per Residenza e Servizi della Residenza

Si intendono le aree destinate ad edifici per abitazioni e servizi strettamente connessi alla funzione residenziale.

Per servizi della Residenza si intendono esclusivamente esercizi commerciali, laboratori artigiani, magazzini, garage, cantine, locali per caldaia e simili.

Il Piano demanda ai progetti esecutivi la definizione del tipo specifico di Servizio della Residenza da realizzare. E' inoltre facoltà dell'Amministrazione Comunale introdurre modifiche alle categorie di servizi citate, anche in rapporto ad eventuali piani di settore adottati successivamente alle presenti norme.

5.2. - Aree libere private

Le aree libere private di pertinenza degli edifici sono inedificabili salvo dove espressamente indicato nelle tav. di Piano.

L'Amministrazione Comunale può ingiungere la demolizione di superfetazioni improprie che ingombrano tali aree.

5.3. - Aree per Servizi Pubblici

Il Piano vincola le aree per le seguenti categorie di Servizi Pubblici.

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



In particolare per quanto riguarda le attrezzature di interesse comune, le disposizioni di Piano sono vincolative circa l'ubicazione e la perimetrazione delle rispettive aree, ma non esclusive circa il tipo specifico di attrezzatura da realizzare, per la quale è facoltà della Amministrazione Comunale introdurre varianti purchè esse appartengono sempre alla categoria di cui all'art. 6 del D.P.R. 22.66/U del 20/12/1983.

Le eventuali aree destinate a migliorare la dotazione di parcheggi pubblici sono soggette a vincolo di esproprio con demolizione dei relativi manufatti.

Gli attuali caratteri paesistico-ambientali vanno integralmente conservati tramite manutenzione e miglioria delle essenze verdi esistenti, nonchè tramite opere di sistemazione generale dei luoghi (percorsi pedonali, muri di sostegno, zone per la sosta, pavimentazioni, etc.).

5.4. - Aree per ristrutturazione viaria e arredo urbano



Il Piano individua le aree la cui acquisizione ad uso pubblico è necessaria per migliorare la funzionalità della circolazione automobilistica, nonchè la qualità estetica di strade e piazze.

Le aree destinate a tale scopo sono soggette a vincolo di esproprio con demolizione dei relativi manufatti.

ART. 6

Parametri Urbanistici

Per tutti gli isolati valgono le prescrizioni seguenti:

- cubatura massima: viene fissata la cubatura 3 mc/mq. per ciascun isolato come dagli elaborati grafici.
- rapporto di cubatura massima: viene fissata la superficie coperta massima dell'isolato 0.50 mq/mq. come dalla tabela dei conteggi.

In linea generale l'altezza del fabbricato a due piani è fissa ta in m. 6.50 medio, fino ad un massimo di m. 7.50 con facoltà però di allinearsi ai fabbricati adiacenti con lo stesso nume ro di piani che avessero anche altezze superiori, se consentito dai profili regolatori.

Per le altre prescrizioni si rimanda alle norme di attuazione del P. di F. ed al regolamento edilizio vigente.

CAPO II - CARATTERISTICHE TIPOLOGICO-DISTRIBUTIVE ED
IGIENICO-SANITARIE

Le seguenti norme sono comuni a tutte le aree di intervento.

ART. 7

Tipologie Distributive

- a) E' prescritto il ripristino degli ambienti interni che presentano elementi significativi (volte, decorazioni, etc.).
- b) E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture che alterino i caratteri architettonico-ambientali dell'edificio.
- c) E' consentita la variazione del sistema di accessibilità verticale e orizzontale.
- d) E' consentita la modifica dell'aspetto distributivo interno con possibilità di ricomposizione della proprietà edilizia anche con l'aggregazione di più unità di intervento che facciano parte della stessa unità tipologico-funzionale.
- e) E' consentita la modifica delle altezze nette interne dei piani se inferiore a m. 2.40 o superiore a 3.50 con traslazione dei solai non superiore a cm. 50 purchè ciò non comporti un innalzamento della quota di gronda superiore a cm. 100 o comunque tale da portare il tetto al di sopra di quello delle unità edilizie contigue.

Sono escluse da tali norme le aree di intervento classificate come oggetto di "Risanamento Conservativo".

L'innalzamento della quota di gronda e conseguente della volumetria deve avvenire sempre nel rispetto dei parametri edilizi di intervento.

ART. 8

Requisiti Igienico - Sanitari

- 12
- a) Per bagni e gabinetti è ammessa anche la sola illuminazione artificiale e ventilazione mediante canne di tiraggio forzato.
- b) E' ammessa l'installazione di apparecchiature per la cucina in ambienti privi di finestra purchè muniti di ventilazione forzata;
- c) E' ammessa l'installazione di nuovi impianti di distribuzione a rete;
- d) Devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per arrestare la umidità per capillarità e diffusione. Il riscontro di gradi di umidità renderà gli ambienti utilizzabili solo per depositi o garage, sempre nel rispetto delle disposizioni relative alle destinazioni d'uso;
- e) E' prescritta la demolizione senza ricostruzione di tutti i corpi accessori la cui eliminazione concorre al risanamento funzionale delle aree destinate a verde pubblico o a spazi liberi inedificabili;
- f) E' ammessa, la costruzione ex-novo o in sostituzione delle superfetazioni esistenti, di blocchi servizio (W.C., bagno, vano cucina, etc.) da inserire nella volumetria degli immobili, dal lato prospiciente chiostri o cortili interni. Detti blocchi dovranno avere una superficie utile non superiore a 6 mq. e se possibile dovranno essere accorpati ogni due unità edilizie contigue. La copertura dell'elemento aggiunto dovrà essere a falda inclinata.
- I nuovi elementi volumetrici aggiuntivi dovranno contribuire al ripristino dell'unitarietà compositiva degli spazi liberi interessati.
- 16

g) Sono ammesse nuove aperture purchè sia assicurato all'insieme della facciata un carattere unitario.

ART. 9

Norme Edilizie Particolari

16
Tutti gli interventi dovranno essere ispirati al concetto del recupero degli elementi edilizi esistenti, nel maggior rispetto possibile della organicità della costruzione.

E' ammessa la demolizione di sovrastrutture realizzate in materiali precari (legno, lamiera, etc.) o comunque non facenti parte delle strutture originarie.

Tutti gli obblighi e i divieti contenenti nelle norme tecniche di attuazione del presente Piano Particolareggiato verranno estese a qualunque tipologia di intervento di cui all'art. 4.

Per le nuove costruzioni si adotteranno le tipologie correnti desumibili dal contesto ambientale.

ART. 10

Aggetti e Sbalzi

Quanto previsto dal R.E. può essere derogato nel seguente modo:

- saranno consentiti aggetti anche a quota inferiore a mt. 4.00 purchè si tratti di ricostruzioni o rifacimenti di aggetti esistenti e solo nei casi di dimostrata validità architettonica, sentito il parere della Commissione Edilizia.

E' consentito la costruzione di balconi nei casi di dimostrata validità architettonica e nei tipi ricorrenti nel comparto su costruzioni eseguite da oltre cinquanta anni senza aver subito ristrutturazioni.

Si fa obbligo di contenere cornicioni ed aggetti nelle dimensioni esistenti, ed ugualmente le dimensioni delle aperture, pur

consentendone l'eventuale spostamento nell'ambito del prospetto e l'ampliamento, per ogni prospetto.

E' obbligatorio conservare sui prospetti originali i portali esistenti e gli elementi in pietra lavorata.

Nel raccomandare l'uso di tinte con tonalità medie o comunque intonate all'ambiente, si fa riferimento alla gamma dei colori delle terre che dovranno essere approvate dalla C.E.

ART. 11

Coperture degli Edifici

E' prevista, in ogni caso, la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata con tegole del tipo "coppo" ancorchè si effettuino la demolizione e ricostruzione delle sottostanti strutture portanti.

La pendenza delle falde dovrà adattarsi a quella dei fabbricati limitrofi e comunque non superiore il 35%, senza considerare quelli ove siano state effettuate sopraelevazioni recenti. Le gronde realizzate con il caratteristico sistema di tegole aggettanti sui piani successivi non potranno essere abolite, ma potrà essere consentita la loro demolizione e ricostruzione, anche a quota differente da quella iniziale, qualora debba essere effettuata la demolizione del tetto per interventi di sopraelevazione o di risanamento, così come dovranno essere conservati e restaurati i cornicioni elaborati architettonicamente con modanature classiche.

Si fa esplicito obbligo di copertura a tetto con tegole di tipo tradizionale, a due falde con unico colmo parallelo allo sviluppo su strada: per edifici ad angolo o di testata il colmo dovrà mantenersi sempre parallelo allo sviluppo su strada del

fabbricato, con soluzione a padiglione.

Casi eccezionali, ove ciò non sia possibile, dovranno essere dimostrati, valutati ed accettati dalla Commissione Edilizia.

Ogni intervento di qualunque tipo dovrà essere richiesto con un progetto dettagliato a firma di tecnico abilitato iscritto all'Albo Professionale, che contenga la situazione attuale e le modifiche che si intendono apportare.

Sarà essenziale una sezione-prospetto in scala non inferiore a 1 : 50 dalla quale risultino chiaramente i materiali impiegati, il trattamento delle superfici e le caratteristiche architettoniche delle facciate sia per la situazione esistente che per quella di progetto.

E' altresì essenziale che il progetto esecutivo contenga la specifica di tutti i particolari degli elementi architettonici, una documentazione fotografica completa a colori che contenga anche i fabbricati vicini, una riproduzione dei colori delle tinteggiature e dei rivestimenti delle facciate corrispondenti all'indicazione riportata nei prospetti o nel prospetto sezione. Si raccomanda l'uso di materiali lapidei locali per riquadri di porte e finestre o davanzali, soglie e gradini esterni.

ART. 12

Aperture esterne sulle Facciate

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

E' eccezionalmente permesso, per ricavare posti auto, negozi, o simili, purchè con idonea soluzione architettonica, su parere essenziale della Commissione Edilizia, modificare le aperture

esistenti purchè si adottino soluzioni che non alterino l'architettura della facciata.

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

E' assolutamente vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato colore argento e bronzo, su fronti prospicienti strade, spazi pubblici o comunque verso spazi soggetti a veduta da luoghi pubblici.

Le aperture carrabili sono ammesse anche con allargamento di vani esistenti, purchè non superiori a m. 2,80 e chiuse con ante in legno.

Le vetrine dei negozi dovranno essere contenute all'interno degli stipiti delle aperture e dovranno essere a disegno semplice o con soluzione architettonica che armonizzi con l'intera facciata.

Le insegne dovranno essere contenute in dimensioni non superiori alla larghezza delle aperture e di altezza, non superiore a cm. 50, se collocate sul fronte del fabbricato, se a bandiera le dimensioni non dovranno eccedere i cm². 3000 ed avere un oggetto massimo di cm. 50 dal filo esterno del fabbricato.

Sarà ammessa una sola insegna per ogni esercizio commerciale.

Potrà essere consentito l'uso di infissi in alluminio solo in edifici di recente ristrutturazione o edificazione che abbiano adottato serramenti in alluminio, e nei quali sia necessario variare o sostituire o introdurre nuove aperture, in armonia con quelli esistenti.

ART. 13

Tinteggiature e Intonaci esterni

I fronti esterni di ciascun edificio devono rispondere ad una precisa unità di concetto non solo nell'architettura ma anche nei colori.

Nel rispetto dei valori ambientali, il proprietario dovrà scrupolosamente attenersi a quanto previsto nell'art. 5 e ottenere, prima di qualunque intervento, regolare concessione del Sindaco sentito il parere dalla Commissione Edilizia.

Si raccomanda l'uso di tinte con tonalità medie o comunque intonate all'ambiente.

ART. 14

Infissi esterni

Negli edifici e sui muri fronteggiati il suolo pubblico sono vietati le porte, gelosie, persiane e sportelli che si aprono dall'interno verso l'esterno ad altezza inferiori ai mt. 3.00 vedasi art. 12, salvo deroghe per limitati casi particolari riguardanti edifici ove siano già presenti tali elementi e non si possono variare senza compromettere il valore architettonico dell'edificio, come nei restauri conservativi.

ART. 15

Condutture aeree

Le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica, in modo da non deturpare le facciate degli edifici.



In caso di rifacimento di linee, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può dettare specifiche cautele o ordinare l'interramento dei cavi.

ART. 16

Impianti Tecnologici

E' vietato sistemare serbatoi d'acqua o similari sui tetti o sui terrazzini e comunque in parti esterne ai fabbricati. Sono consigliati adeguati impianti autoclave con serbatoio idrico interrato, ove non fosse assolutamente possibile il Sindaco può autorizzare la utilizzazione del sottosuolo pubblico con particolari accorgimenti.

ART. 17

Cartelli Indicatori e Insegne

- 
- a) per i cartelli indicatori di luoghi pubblici, edifici di interesse pubblico, etc. è consentita la loro installazione purchè siano usati materiali, colori e formati convenzionali, in conformità alle specifiche indicazioni progettuali dello Ufficio Tecnico Comunale.
 - b) l'installazione di insegne commerciali è consentita solo se contigue al locale o al manufatto ove si svolge l'attività.
 - c) le insegne a bandiera dovranno rispettare le prescrizioni dell'art. 12.
 - d) le insegne vanno dimensionate possibilmente dello stesso ordine di grandezza dell'apertura sottostante e preferibilmente a lettere singole onde evitare di coprire le facciate.

ART. 18

Arredo Urbano

- 
- a) E' vietata l'adozione ed è prevista l'abolizione di tutti i materiali sintetici impiegati per parapetti di balconi, pensiline, etc.
- b) per i muri di recinzione, è prevista la sostituzione o la trasformazione con recinzioni di muratura, con altezza max di mt. 2.40, salvo specifiche diverse individuate negli elaborati di progetto.
- c) per le pavimentazioni stradali è prescritto l'uso di materiali già presenti nel comparto.
- d) E' prescritta l'illuminazione con sorgenti a bracci sospesi con esclusione dei pali portanti.

ART. 19

Loggèe e Altane

In considerazione della peculiarità di questi elementi architettonici, viene permessa l'edificazione o la ristrutturazione di logge ed altane, al di fuori della volumetria consentita, purchè siano aperte almeno per 30% del perimetro, non abbiano pareti di chiusura cieche sulla facciata lato strada e non compromettano il valore architettonico del fabbricato e dell'isolato, su parere essenziale della Commissione Edilizia.

ART. 19a



E' fatto obbligo ai proprietari con ordinanza sindacale di ripristinare o rifinire quelle facciate incomplete o deteriorate e che comunque contrastano con il decoro delle pubbliche vie.

CAPO III - NORME URBANISTICO-EDILIZIE DI CARATTERE
GENERALE

ART. 20

Attuazione dei nuclei per attrezzature pubbliche

Le aree destinate a nuclei per attrezzature pubbliche sono soggette a procedura di esproprio ai sensi della Legge 22/10/1971 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni.

Le destinazioni d'uso e le caratteristiche della edificazione sono vincolate alle prescrizioni del presente Piano Particolareggiato.

Le modalità di realizzazione degli interventi saranno regolate dalle specifiche normative vigenti in materia.

ART. 21

Interventi di Nuova Edificazione per Servizi Pubblici o di Interesse generale.

Le aree destinate a pubblici servizi nella ipotesi di interventi privati che la contengono, dovranno essere cedute al Comune che provvederà alla loro sistemazione e alla costruzione delle necessarie infrastrutture di servizio. Sarà facoltà del Comune acquisire tali aree, ancor prima di interventi privati, al fine di sistemare la rete viaria e le infrastrutture di servizio, ai sensi della Legge n° 865/71 e successive modificazioni.

ART. 22

Finitura esterna degli Edifici

Per la finitura esterna degli edifici di qualsiasi tipo è rigorosamente imposto l'uso dei seguenti materiali:

- 
- a) elementi di copertura in laterizio tipo "coppi" o simili
ri;
 - b) infissi di porta, di finestra e serramenti in genere, in
legno;
 - c) ringhiere, inferriate, cancelli e simili in ferro lavorat
to, secondo le tipologie tradizionali;
 - d) intonaci in malta bastarda tirata a fratazzo;
 - e) tinteggiatura con materiali naturali o sintetici;
 - f) coloritura delle facciate con colori della gamma delle terre,
nella tonalità tradizionali.

Per tutti i materiali ad uso corrente nei lavori edili di quals
siasi genere, è comunque prescritto il ricorso a quelli caratt
teristici del Centro Storico.

Qualora precedenti manomissioni abbiano inserito nella costruz
ione elementi e materiali esclusi nel precedente comma, è
prescritto l'adeguamento degli interventi alle presenti norme
anche mediante sostituzione o correzioni delle parti turbative.

ART. 23

Salvaguardia Ambientale

E' prescritta la conservazione di tutti gli elementi archite
tonici isolati che caratterizzano la scena urbana quali fontan
ne, edicole sacre, lampioni a muro e "presenze" di qualunque
tipo dell'arredo urbano.



ART. 24

Interventi sostitutivi

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali il Comune, in caso di inadempienza da parte dei privati, pre via diffida, può provvedere alla esecuzione dei lavori indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, anche mediante occupazione temporanea e con diritto a rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.

Se durante l'esecuzione dei lavori sia pubblici che privati, venissero alla luce elementi architettonici o formali prima incogniti ma determinanti per qualificare storicamente l'intero isolato o il singolo immobile, l'Amministrazione Comunale potrà imporre varianti al progetto al fine di evidenziare e valorizzare le suddette preesistenze.

ART. 25

Disposizioni particolari

Elementi di impianti tecnologici quali cavidotti, cabine, ar madi di derivazione, sia elettrici che telefonici, dovranno essere, preferibilmente sistemati in appositi cunicoli sotterranei.



CAPO IV -

ART. 26

Caratteristiche d'uso

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

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

Sono giudicate compatibili la destinazione d'uso artigianale, quella residenziale, quella di commercio.

Sono considerate destinazioni d'uso compatibili sia l'Amministrazione pubblica e privata, che il credito e l'assicurazione.

Sono considerate compatibili le seguenti destinazioni: servizi collettivi, uffici, studi professionali, e attività produttive e artigianali compatibili con la residenza.

Sono ammesse attività relative a pubblici servizi.

E' consentito l'allestimento di locali destinati ad attrezzature civiche.

E' consentito l'allestimento di locali destinati ad attrezzature assistenziali.

E' consentito l'allestimento di locali destinati ad associazioni politiche e sindacali.

E' consentito l'allestimento di locali destinati ad attrezzature ricreative e per incontri.

E' consentito destinare locali ad autorimesse private nei casi questo comporti il rispetto delle norme precedenti sulla apertura di facciate etc.

E' consentito destinare locali a magazzini a servizio di attività commerciali ed artigianali localizzate nel Comune.



Sono esclusi depositi, magazzini di merci all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato di produzione che produca inquinamento atmosferico e/o acustico o introduca rifiuti inquinanti nelle fognature.

ART. 27

Predisposizione del Progetto Edilizio

La progettazione delle unità edilizie dovrà uniformarsi alle indicazioni contenute nelle presenti norme ed alle tavole del P.P.

Allo scopo di agevolare l'esame dei progetti essi dovranno al legare un estratto delle tavole di Piano Particolareggiato in scala 1 : 2000, nel quale siano indicate l'area di intervento, l'unità edilizia interessata dal progetto e siano evidenziati tutti quegli elementi che consentano un rapido ed immediato confronto tra previsioni di Piano Particolareggiato e soluzioni di progetto.

La scala 1 : 100 è da ritenersi come rapporto minimo di riduzione nella predisposizione degli elaborati grafici.

Oltre alla documentazione prescritta i progetti dovranno essere corredati dagli elaborati aggiuntivi eventualmente richiesti dal vigente Regolamento Edilizio, da Enti preposti a successivi controlli, da leggi di igiene e sanità, da leggi nazionali e regionali concernenti la materia, etc.

ART. 28

Computo della Volumetria e limiti di Altezza

Le quantità edificabili sono operativamente ripartite dal Piano Particolareggiato per unità edilizie, le cui prescrizioni rappresentano valori massimi ammissibili.

I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana od il tetto abbia pendenza minore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenenti da piani ideali con pendenze del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

Non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati o seminterrati sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, o simili: i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal Piano di campagna.

L'altezza per il calcolo dei volumi è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12 di lato.

Valgono comunque tutte le disposizioni contenute nel D.A. del 20/12/1980, n° 2266/U relative al calcolo dei volumi.

Limiti di altezza

La formazione delle altezze nei progetti edilizi è riferita alle caratteristiche di utilizzazione dei locali previsti secondo le indicazioni di Piano Particolareggiato.

Le altezze massime consentite sono espresse, per ogni unità edilizia, in numero di piani ammissibili secondo le seguenti classi di altezze libere di vano;

- a) Piani ad uso residenziale: altezza libera di vano per i locali adibiti ad abitazione, minima mt. 2.70; massima mt. 3.00; altezza libera di vano per corridoi, disimpegni in genere, bagni, spogliatoi e ripostigli, minima mt. 2.40;

massima mt. 3.00.

Destinazione d'uso esclusivamente residenziale.

- b) piani ad uso non residenziale: altezza libera di vano minima mt. 2.40, massima mt. 4.00.

Destinazioni d'uso variabili secondo i criteri di utilizzazione precisabili nei progetti edilizi, ove non vengono espressamente indicate specifiche destinazioni d'uso nelle tavole di Piano Particolareggiato.

- c) piani interrati: altezza libera di vano: libera, qualora siano destinati a cantine a servizio di appartamento o negozi, od a impianti tecnici ad uso condominiale è consentita la realizzazione di un unico interrato, qualora siano previsti parcheggi per veicoli è consentita la realizzazione di più piani interrati.

Non saranno consentite destinazioni d'uso diverse dalle precedenti fatte salve quelle prescrizioni particolari espressamente riportate nelle tavole di Piano Particolareggiato.

Un sistema di controllo delle altezze è rappresentato dai profili regolatori riportati nelle tavole di Piano Particolareggiato, dove i limiti di profilo costituiscono l'involucro virtuale entro cui l'edificazione dovrà essere in ogni caso contenuta.

Tali limiti non costituiscono vincolo formale alle progettazioni, ma non potranno coincidere con l'ingombro massimo esterno dell'edificio.

L'altezza massima, misurata alla linea di gronda dell'ultimo solaio, non potrà superare i mt. 7.50 con massimo di due piani fuori terra, con la sola esclusione di particolari casi eventualmente riportati nelle tavole di Piano Particolareggiato.

ART. 29

Limiti di Distanza tra Fabbricati

E' consentito costruire in aderenza. Negli altri casi la distanza minima tra edifici antistanti e che si costituiscono come corpi di fabbrica distinti, dovrà essere pari alla altezza del fabbricato più alto con minimo assoluto di mt. 8.00. Per le pareti non finestrate, quando non siano costruite in aderenza, valgono le stesse disposizioni di quelle finestrate. Per i lotti compromessi si farà riferimento alle distanze minime indicate dal Codice Civile.

ART. 30

Convenzionamento

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre preventivamente all'attuazione degli interventi previsti nel Piano Particolareggiato, la convenzione tipo sulla base della quale avverrà il coordinamento tra soggetti proprietari e Amministrazione stessa. Tale convenzione andrà periodicamente adeguata in rapporto anche ad eventuali variazioni approvate alle disposizioni di cui al precedente articolo.

Le deliberazioni che l'Amministrazione Comunale emetterà in merito a quanto previsto dai precedenti articoli, faranno parte integrante delle presenti norme di attuazione.

CAPO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 31

Norme Finali

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, successivamente alla entrata in vigore delle presenti norme, individuare ed attuare Unità Edilizie Pubbliche o Private che si rendessero necessarie sulla base del patrimonio edilizio esistente.

Le Unità Edilizie di iniziativa privata corrispondono a due o più edifici per i quali l'attività edificatoria è subordinata al coordinamento delle singole proprietà.

I proprietari, riuniti in consorzio, devono adempiere ai seguenti atti d'obbligo:

- presentazione del progetto in conformità a quanto predisposto agli articoli precedenti;
- eventuale convenzionamento con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 7 della Legge 28/01/77 n° 10.

ART. 32

Norme Transitorie

A) Integrazione del Regolamento Edilizio

Entro il perimetro del Centro Storico ed in attesa dell'aggiornamento del regolamento edilizio, alle esigenze del restauro scientifico e del recupero del patrimonio edilizio esistente possono essere consentiti:

- 1) in via eccezionale "il condizionamento" di vani abitabili, nonchè di norma dei disimpegni verticali, di cabine di cottura e di vani igienici, quando sia dimostrato non essere possibile ed opportuno ricavare aperture verso l'esterno per garantirvi l'aerazione naturale, in tali casi i volumi

minimi del coefficiente di ricambio artificiale dell'area non potranno essere inferiori a 2 o 3 per i vani abitabili, a 6 per quelli igienici ed a 8 per le cabine di cottura.

- 2) in via normale "l'aerazione forzata" dei singoli vani limitatamente ai disimpegni verticali, alle cabine di cottura ed ai vani igienici, sempre che non sia possibile ed opportuno ricavare aperture verso l'esterno per garantirvi l'aerazione naturale, in tali casi i volumi minimi del sopra citato coefficiente non potranno essere inferiori rispettivamente a 3.12 e 14.
- 3) in caso di impiego dell'aerazione forzata si raccomandata di raccogliere i vani da essa ventilati in modo da poter riunire in un unico pozzo ispezionabile (preferibilmente da uno spazio comune) i relativi impianti, nonchè altri al servizio del fabbricato, come pure l'applicazione della legge 373/197, nei limiti tecnologicamente consentiti dall'intervento di recupero.

Nel patrimonio edilizio che, ai sensi delle presenti norme, risultasse da riabilitare, conservare o sostituire possono essere altresì connessi:

- a) interpiani e altezze nette, ovvero medie, dei vani abitabili e di vani accessori inferiori a quelle stabilite dai regolamenti vigenti purchè il volume interno netto dei primi non sia inferiore a 24 mc. nelle camere ad un solo letto e 32 mc. negli altri vani abitabili.
- b) le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne possono infine avere superficie inferiore a quelle richieste dai regolamenti vigenti purchè ne sia integrata meccanicamente la aerazione, nonchè aerilluminare vani abitabili



con profondità superiore all'altezza media dei vani stessi, purchè le loro aperture garantiscano un campo visivo verso l'esterno di profondità non inferiore a 6 mt. onde consentire la visione lontana.

B) Igiene edilizia

In deroga alle sole previsioni volumetriche del P.P. ma in osservanza di tutte le altre prescrizioni tipologiche, distribuite formali ecc. il Sindaco, sentita la Commissione Speciale per il Centro Storico può, nel limite di tempo di 2 anni dalla approvazione del P.P. consentire:

- a) la realizzazione di un servizio igienico o cucinino fino a 5 mq. ciascuno in quei casi ove ne sia dimostrata l'assenza e la impossibilità di ricavarli all'interno della abitazione, la cui superficie complessiva non deve comunque superare i mq. 8.00 al netto delle murature.
- b) la realizzazione di un servizio igienico in ampliamento sopraelevazione in sostituzione fino a un max di 5.00 mq. a condizione che venga eliminato un servizio pensile e restaurata o ripristinata la relativa parte di facciata (poggiolo con mensole e ringhiere).
- c) la realizzazione di una camera da letto, fino a 9.00 mq. nei dimostrati casi di assenza di tale vano la cui funzione è svolta dall'unico locale esistente adibito anche a cucina-soggiorno, purchè la superficie utile totale non superi i 38 mq. netti per 2 persone e 10.00 mq. per ogni altro familiare convivente.

In tutti i casi i concessionari devono occupare le abitazioni ed esserne proprietari e non possedere altre abitazioni.



I N D I C E

- Art. 1 - Campo di Applicazione
- Art. 2 - Suddivisione del Centro Storico
- Art. 3 - Modalità di attuazione - Interventi consentiti
- Art. 4 - Descrizione degli interventi consentiti
- Art. 5 - Uso del suolo e degli edifici
- Art. 6 - Parametri Urbanistici
- Art. 7 - Tipologie distributive
- Art. 8 - Requisiti igienico - sanitari
- Art. 9 - Norme edilizie particolari
- Art. 10 - Aggetti e Sbalzi
- Art. 11 - Coperture degli edifici
- Art. 12 - Aperture esterne sulle facciate
- Art. 13 - Tinteggiature e Intonaci esterni
- Art. 14 - Infissi esterni
- Art. 15 - Conduitture aeree
- Art. 16 - Impianti tecnologici
- Art. 17 - Cartelli indicatori e insegne
- Art. 18 - Arredo urbano
- Art. 19 - Logge e Altane
- Art. 20 - Attuazione dei nuclei per attrezzature pubbliche
- Art. 21 - Interventi di Nuova Edificazione per servizi Pubblici
o di interesse generale.

Art. 22 - Finitura esterna degli edifici

Art. 23 - Salvaguardia ambientale

Art. 24 - Interventi sostitutivi

Art. 25 - Disposizioni particolari

Art. 26 - Caratteristiche d'uso

Art. 27 - Predisposizione del Progetto Edilizio

Art. 28 - Computo della volumetria e limiti di altezza

Art. 29 - Limiti di distanza tra fabbricati

Art. 30 - Convenzionamento

Art. 31 - Norme finali

Art. 32 - Norme transitorie

