VARIANTE GENERALE PER IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO

(ai sensi della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000)

Regione Siciliana

Comune di Altavilla Milicia

(Provincia di Palermo)

Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico Urbano

TAVOLA

NTA

Febbraio 2012

PROGETTISTA

Prof. Arch. Giuseppe Gangemi

Collaborazione:

Arch. Giovanni Cattafi, Arch. Mario Nastasi, Arch. Santino Nastasi, Arch. M.Chiara Tomasino

infoterri engineering srl

Carta topografica del comune di Altavilla Milicia – Catasto borbonico

COMUNE DI ALTAVILLA MILICIA

(Provincia di Palermo)

Variante generale per il recupero del centro storico

(ai sensi della Circolare A.R.T.A/D.R.U. n. 3/2000)

Norme tecniche di attuazione per il recupero del centro storico urbano

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
GENERALITÀ

Art. 1
Contenuti e campo di applicazione

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio, limitatamente alla zona *"A.2"* del centro storico urbano, si esercita attraverso le prescrizioni relative alla "*Variante generale per il recupero del cento storic*o" al fine di perseguire la conservazione, il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti.

E' soggetto alle presenti *"Norme tecniche di attuazione per il recupero del centro storico"* il centro storico urbano del Comune di Altavilla Milicia, perimetrato quale zona territoriale omogenea *"A.2"* negli elaborati di cui all'elenco del successivo art. 2.

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le trasformazioni d'uso e qualsiasi altro intervento che comporti trasformazioni del territorio nella zona omogenea *"A.2"* ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n° 1150 e s.m.i., della Legge Agosto 1978, n. 457 della L.R. 27 Dicembre 1978 n° 71 e s.m.i. e della Circolare n° 3/2000 D.R.U. - gruppo XXII prot. n° 4159 dell'11 Luglio 2000 dell'Assessorato del Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia.

Le presenti norme sono abrogative e sostitutive e/o integrative delle prescrizioni e delle disposizioni, ove in contrasto, contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Regolamento Edilizio allegati al Piano Regolatore Generale approvato con D.Dir. n. 164 del 12/04/2002. Esse costituiscono a tutti gli effetti di legge studio di dettaglio dell'intera zona "*A.2"* così come individuata dal PRG.

Le *"Norme tecniche di attuazione per il recupero del centro storico"* valgono in quanto non in contrasto con altre norme di legge, ivi comprese quelle che disciplinano l'attività edilizia in zona sismica.

Art. 2
Elaborati costitutivi della " Variante generale per il recupero del centro storico"

La "*Variante generale per il recupero del centro storico*" è costituita dai seguenti elaborati:

A.1	Stralcio Piano Territoriale Provinciale (*Schema di massima*)	1:50.000
A.2	Stralcio del Piano Regolatore Generale *approvato con D.D. 164/DRU del 12.04.2002*	1:2.000
A.3	Sviluppo storico dell'insediamento. *Repertorio cartografico, iconografico e fotografico*	varie
A.4	Sviluppo storico dell'insediamento. *Catasto d'impianto (1939)*	1:1.000
A.5	Sviluppo storico dell'insediamento. *Inventario di Protezione del Patrimonio Culturale Europeo. Consiglio d'Europa – Ministero Pubblica Istruzione*	1:1.000

A.6	Analisi del tessuto edilizio. *Ridisegno del catastale*	1:1.000
A.7	Analisi del tessuto edilizio. *Carta delle volumetrie. Zone censuarie*	1:1.000
A.8	Analisi del tessuto edilizio. *Classificazione tipologica delle unità edilizie*	1:1.000
A.9	Analisi del tessuto edilizio. *Carta della conservazione e delle alterazioni*	1:1.000
A.10	Analisi del tessuto edilizio. *Carta dello stato d'uso*	1:1.000
A.11	Analisi del tessuto edilizio. *Servizi e spazi commerciali*	1:1.000
A.12	Analisi del tessuto edilizio. *Proprietà pubbliche e demaniali. Programma Triennale OO.PP. 2011/2013*	1:1.000
P.1	Planimetria di progetto del centro storico urbano. *Destinazioni urbanistiche e prevalenti destinazioni d'uso*	1:1.000
P.2	Planimetria di progetto del centro storico urbano. *Modalità di intervento*	1:1.000
P.3	Profili altimetrici regolatori	1:200
P.4	Abaco degli elementi morfologici del paesaggio urbano	varie
RL	Relazione generale	
NTA	Norme tecniche di attuazione per il recupero del centro storico urbano	

Nel caso di discordanza fra gli elaborati grafici e le norme scritte, prevalgono queste ultime.

Art. 3
Definizioni dei termini urbanistico-edilizi

Ai fini di una corretta comprensione e univoca utilizzazione della terminologia in uso nelle presenti norme si provvede qui di seguito ad elencare alcune definizioni.

Tipi edilizi. Il patrimonio edilizio storico urbano è catalogabile in due famiglie tipologiche principali: edifici specialistici ed edifici residenziali.

Gli edifici specialistici sono a loro volta classificabili in edifici specialistici per il culto (chiese, cappelle, oratori, ecc..), edifici specialistici per la vita associata dei religiosi (complessi conventuali, seminari ecc..), edifici specialistici civili (municipio, ospedali, ecc..), edifici specialistici difensivi (castelli, torri, mura, ecc.).

I tipi residenziali comprendono gli edifici residenziali di interesse storico-architettonico (palazzetti e case signorili) che formano il *"tessuto storico di base qualificato"*. Tutti gli altri edifici residenziale formano e il *"tessuto storico di base"* per lo più di tipo processuale o a schiera monoaffaccio o doppio affaccio.

Vi sono poi i tipi di *"sostituzione e/o nuova edificazione"* e cioè gli edifici realizzati nel XX secolo, per lo più a partire dagli anni "50, attraverso la demolizione del tessuto storico preesistente. Il patrimonio edilizio storico può essere dotato di aree libere di pertinenza degli edifici come giardini privati, corti, , chiostri, orti che fanno parte integrante del tipo edilizio.

Tipologie della rete viaria storica e degli spazi inedificati pubblici. La *"rete viaria storica"* comprende gli assi viari di primo impianto connessi alla formazione e allo sviluppo della città storica; i percorsi relazionati alla progressiva occupazione edilizia delle aree che generalmente coincidono con gli spazi di aggregazione e di distribuzione della residenza, come corti o cortili pubblici, vicoli ciechi o passanti, scalinate, rampe, ballatoi urbani.

Il sistema degli *"spazi inedificati pubblici"* comprende le piazze, gli slarghi, i giardini pubblici.

Unità edilizia. L'*"unità edilizia"* consiste in un organismo edilizio unitario costituito generalmente da un insieme di più unità immobiliari; essa si sviluppa in tre dimensioni e gode di

autonomia funzionale, statica e figurativa. E' caratterizzata da un ingresso su strada o su altro spazio di uso pubblico e da un sistema, anche disorganico, di distribuzione verticale (scale, ballatoi, ecc....) dal quale si accede alle unità immobiliari.

Si intende inoltre per *"unità edilizia"*, l'insieme di tutti gli organismi costruttivi e architettonici che costituiscono l'immobile realizzato secondo un unico atto costruttivo anche se con modifiche o superfetazioni, che presenta pertanto caratteri strutturali, morfologici, stilistici, tipologici unitari e che può o non contenere più unità funzionali/immobiliari.

L'*"unità edilizia"* è definita attraverso i seguenti parametri di individuazione:

- unitarietà di prospetto (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle bucature, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell'altezza comprensiva dei tetti).
- unitarietà di volume e continuità strutturale (allineamento dei tetti, omogeneità complessiva dell'altezza e della profondità del corpo di fabbrica).
- unitarietà di servizio (almeno una rampa che serva uno o più alloggi dell'unità edilizia quando essa contiene più unità immobiliari o si sviluppa su più livelli). L'unità edilizia coincide sempre con l'unità tipologica come oltre definita.

Unità immobiliare. L' *"unità immobiliare"* consiste in un organismo spaziale di dimensione minima, censito o censibile dal catasto urbano, in grado di assolvere autonomamente le funzioni per le quali é censita o censibile. Essa può coincidere con un alloggio, con un negozio, con un deposito, ecc.

Superfetazioni. Le *"superfetazioni"* costituiscono alterazioni planimetriche e/o volumetriche più o meno recenti dei tipi edilizi originari consolidati o delle unità edilizie funzionali consolidate.

Esse sono di due tipi: orizzontali e verticali.

Le *"superfetazioni orizzontali"* derivano dall'edificazione progressiva di spazi inedificati o di aree libere pubbliche o private, finalizzata ad aumentare la superficie dell'unità edilizia o dell'unità immobiliare. Esse spesso pregiudicano l'areazione e il soleggiamento degli edifici contigui.

Le *"superfetazioni verticali"* consistono in *"soprastrutture"* realizzate al di sopra della copertura, così come citate nell'art. 8, punto 1) del D.I. n° 1444 del 2 aprile 1968 e nella Circolare n° 4/1979. Possono presentare problemi di disorganicità strutturale con il corpo di fabbrica sottostante. Nella normativa sopra citata vi si attribuisce una connotazione negativa con l'evidente intento di prevederne la rimozione. Esse non devono essere confuse con le sopraelevazioni storicizzate staticamente compatibili con gli edifici sottostanti.

Unità minima di intervento. L' *"unità minima di intervento"*, per la quale individuare una o più categorie di intervento, coincide con l'unità edilizia quando quest'ultima è dotata di autonomia funzionale, statica e figurativa.

Quando manca uno di questi requisiti, o perché le unità edilizie sono comunque inglobate in organismi più complessi e più ampi, o perché le unità edilizie si sovrappongono in maniera difforme da una elevazione all'altra, l' "*unità minima di intervento"*, da sottoporre a intervento unitario, è costituita dall'organismo edilizio di dimensione maggiore, compreso tra le fondazioni e la copertura, oppure dal numero di unità edilizie necessarie ad assicurare autonomia figurativa, statica e funzionale all'intervento di recupero.

Entro il perimetro dell'*"unità minima di intervento"* possono coesistere una o più categorie di intervento.

CAPO II
DESTINAZIONI URBANISTICHE E D'USO

Art. 4
Zona omogenea "A.2"

La zona omogenea *"A.2"* del centro storico è costituita dal nucleo storico dell'abitato il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno in linea generale preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati sempre in linea generale alla conservazione, al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto esteriore e tecnologico-formale degli edifici qualificati appartenenti al tessuto storico di base.

Nella zona *"A.2"*, in applicazione della Circolare D.R.U. 3/2000 Prot. 4159 dell'11/07/2000, è previsto l'intervento edilizio diretto con singola concessione, attraverso le particolari condizioni e prescrizioni delle presenti norme.

La zona *"A.2"*, così come individuata negli elaborati relativi alla "*Variante generale per il recupero del centro storico",* è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 commi 1 e 2 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457.

L'Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell'ambito di tale zona, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di recupero (PR) di cui all'art. 28 della citata Legge n. 457/78, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale, fermi restando le particolari condizioni e le prescrizioni di intervento specificate nelle presenti norme.

Per le aree e gli immobili non soggetti agli eventuali Piani di Recupero e per quelli assoggettati sino alla approvazione degli stessi, si attuano di norma con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lettere a), b) e c) della L.R. 71/78. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo articolo, essi sono consentiti nei casi e con le modalità previste ai successivi articoli.

La zona *"A.2"* è altresì zona di riqualificazione urbanistica con interventi di edilizia sociale convenzionata così come normata dalla L.R. 3 Gennaio 2012, n. 1. Gli interventi di riqualificazione urbanistica avverranno alle condizioni con le modalità, le condizioni e le prescrizioni specificate nelle presenti norme.

Per la zona *"A.2"* è altresì facoltativo il ricorso al Piano Particolareggiato (PP), anche per ambiti limitati e circoscritti da apposita perimetrazione da sottoporre a delibera di Consiglio Comunale. In attesa dell'approvazione dell'eventuale PP, gli interventi pubblici e privati sono attuati secondo le presenti norme.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona *"A.2"* apposito *"Piano del colore e del decoro urbano"* (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Art. 5
Destinazioni d'uso

Al fine di favorire la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona *"A.2"* sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza. Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti a casa-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni alla accessibilità carrabile dei siti, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona *"A.2"* sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive e/o dell'accoglienza, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali non moleste compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e seminterrato, attività del terziario e servizi connessi.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

a) la destinazione d'uso residenziale dei locali ubicati al piano terra o seminterrati è consentita solo nei casi in cui essi prospettino su spazi aperti e/o in particolari e verificate situazioni plano-altimetriche tali da assicurare condizioni ambientali adeguate. In tal caso in aggiunta agli elaborati di progetto si dovrà produrre specifica e dettagliata relazione nella quale si attesti e si dimostri il rispetto delle condizioni igieniche-ambientali e di comfort abitativo. In ogni caso va previsto il rialzo di almeno cm. 10 della superficie calpestabile dell'abitazione rispetto al piano stradale;

b) i piani terra, i seminterrati, i cantinati ed i piani superiori possono essere destinati ad attività commerciali e terziarie. Nelle unità edilizie di *"interesse storico-architettonico"* e del *"tessuto storico di base qualificato"* e *"tessuto storico di base"* è ammessa l'attività commerciale e terziaria in locali posti al piano terra con altezza non inferiore a ml 2,70.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto in base alle prescrizioni delle presenti norme.

Nessun fabbricato può essere destinato ad usi differenti da quelli indicati dalla Concessione o Autorizzazione edilizia per essi rilasciata.

Ai fini del cambio di destinazione d'uso per gli immobili realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 765/1967, la destinazione d'uso originaria dovrà essere asseverata dal proprietario con dichiarazione sostitutiva di notorietà resa nelle forme di legge.

Ai fini delle modifiche di destinazione d'uso vengono individuate tre distinte categorie funzionali:

a) residenziale;

b) produttivo;

c) commerciale - direzionale - turistico.

Sono considerate modifiche di destinazione d'uso i passaggi dall'uno all'altra delle tre categorie di cui al comma precedente.

Le modifiche di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale sono considerate come semplici cambi di utilizzo e pertanto non sono soggetti ad autorizzazione o concessione, ma a semplice comunicazione. In tutti gli altri casi il cambiamento della destinazione d'uso è subordinato all'autorizzazione da parte del Comune.

Il Dirigente del Settore, in caso di comunicazione di cambio di utilizzo, potrà predisporre gli opportuni accertamenti.

Nelle unità edilizie con destinazione d'uso residenziale, oltre alle abitazioni, possono essere consentite modeste attività produttive, commerciali e del terziario (ivi comprese associazioni culturali, politiche, sindacali, e simili), anche ad elevazioni diverse del piano terra, purché abbiano i requisiti di non ingenerare molestie di alcun tipo e non essere nocive. Sono escluse le attività industriali e/o manifatturiere, di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli ed alimentari, nonché depositi di materiali infiammabili, esplosivi, corrosivi, di facile deperimento organico e/o emissioni di odori.

È obbligatoria comunque l'osservanza delle vigenti norme negli specifici settori di attività, comprese quelle in materia di sicurezza, e della stabilità delle strutture ed ammissibilità dei carichi.

Per modeste attività si intendono quelle che non superano gli otto addetti e che comunque non comportino un afflusso medio giornaliero superiore a 30 utenze.

La destinazione d'uso non residenziale non deve comunque impegnare più del 50% della superficie utile abitabile complessiva dell'unità edilizia.

La volumetria dei corpi accessori esistenti può avere una destinazione d'uso compatibile con le finalità generali della zona *"A2"* di centro storico, ad esclusione di quella residenziale. In detti corpi accessori è consentito lo svolgimento di modeste attività produttivo-artigianali, commerciali (esercizi di vicinato) e del terziario, oltre le normali attività di servizio delle abitazioni (box garage, locali di sgombero, depositi e magazzini di pertinenza dell'alloggio, ecc.).

Art. 6
Paese-albergo e albergo diffuso

Nella zona *"A.2"* è consentita la destinazione d'uso a *"paese-albergo"* e *"albergo diffuso"* finalizzata a consentire la realizzazione di servizi di ospitalità e accoglienza turistico-ricettiva, nonché di soggiorno scientifico connesso ad attività di studio e di ricerca.

La tipologia di *"paese-albergo"* prevede il recupero e la rifunzionalizzazione di vani (camere) all'interno delle unità edilizie esistenti capaci di due posti letto/vano atti alla ricezione turistica, con ingresso reso indipendente, preferibilmente su strada, eventuale angolo cottura e servizio igienico sanitario annesso a ciascuna camera. I servizi di propaganda, prenotazione, ricezione e assistenza saranno disimpegnati con l'assistenza del Comune il quale potrà a ciò delegare la Pro Loco o altro Ente/Consorzio/Associazione/Cooperativa avente titolo.

Per *"albergo diffuso"* si intende una tipologia di ricettività alberghiera che fornisce alloggio e servizi connessi in camere dislocate in più stabili separati esistenti e ubicati nella zona "*A.2"* integrati fra loro dalla centralizzazione in uno o più stabili degli uffici di ricevimento, di ristoro, di intrattenimento, di sale comuni e di altri servizi offerti, le cui unità abitative siano distanti non più di 400 metri effettivi dallo stabile nel quale è ubicato il servizio di ricevimento.

L'attività di *"paese-albergo"* e di *"albergo diffuso"* può essere soggetta a forme di contributo pubblico da parte del Comune, della Provincia Regionale e della Regione oltre ad altri Enti (pubblici o privati) a ciò delegati.

E' consentita altresì l'attività di *"bed and breakfast"*, affitta camere e tutte le forme e le tipologie connesse alla cultura dell'accoglienza e del turismo sociale.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

CAPO I
INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

Art. 7
Strumenti urbanistici attuativi e piani di settore

Gli strumenti urbanistici attuativi per la zona *"A.2"*, devono rispettare le previsioni della *"variante"*, nonché i parametri edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste dalle presenti *"Norme tecniche di attuazione per il recupero del centro storico"*.

Gli strumenti urbanistici attuativi e di settore validi per la zona *"A.2"* sono i seguenti: Piano Particolareggiato (PP) o Prescrizioni Esecutive (PP.EE.);

- Piano di Zona (PEEP);
- Programmi costruttivi (PC);
- Piano di Recupero (PR);
- Programma Integrato di Interventi (PII);
- Programma di Recupero Urbano (PRU);
- Interventi di trasformazione urbana (STU);
- Piano del Colore e del Decoro Urbano (PCDU);
- Piano urbano della mobilità (PUM);
- Programmazione commerciale (PUSC);
- Piano di emergenza comunale per la protezione civile (PEC).

Art. 8
Piano Particolareggiato (PP)

"Piano Particolareggiato" (PP) o *"Prescrizioni Esecutive"* (PP.EE.): di iniziativa pubblica - redatto ai sensi della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e succ. mod. ed int. e della L.R. 27 dicembre 1978 n. 71 e succ. mod. ed int..

Art. 9
Piano di Zona (PEEP)

Il *"Piano di zona per l'edilizia economica e popolare"* (PEEP) di iniziativa pubblica - redatto ai sensi della L. 18 aprile 1962 n. 167 e succ. mod. ed int. - può riguardare la zona omogenea *"A2"* anche per interventi di riqualificazione urbanistica di edilizia sociale convenzionata di cui alla L.R. 3 Gennaio 2012, n. 1.

Art. 10
Programma Costruttivo (PC)

Il *"Programma Costruttivo"* è strumento urbanistico preventivo e attuativo di interventi di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, convenzionata ed agevolata, nonché di edilizia sociale) da redigersi nelle aree appositamente individuate dai soggetti che ne abbiano i requisiti, in particolare se le aree versano in condizioni di abbandono e degrado o dal Comune, secondo le modalità, i termini e le procedure di cui all'art. 16 della L.R. 71/1978, come integrato dall'art. 5 della L.R. 28.01.1986 n. 1, e dall'art. 25 della L.R. n. 22/1996, nonché dalla L.R. 2 Gennaio 2012, n. 1, fermo restando il diritto di prelazione degli abitanti-proprietari dei manufatti impegnati.

Art. 11
Piano di Recupero (PR)

Il *"Piano di Recupero"* (PR) di iniziativa pubblica o privata è redatto ai sensi della L. 5 agosto 1978 n. 457 e della L.R. 27 dicembre 1978 n. 71, anche per riqualificazione urbanistica tramite interventi di edilizia sociale convenzionata ai sensi della L.R. 3 Gennaio 2012, n. 1.

Art. 12
Programmi Integrati di Intervento (PII)

I *"Programmi Integrati di Intervento"* (PII) sono redatti ai sensi dell'art. 16 della L. 17 febbraio 1992 n. 179 e s.m.i. e sono finalizzati alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. Costituiscono uno schema di coordinamento delle attività di trasformazione del territorio, sono caratterizzati da una pluralità di funzioni e di destinazioni d'uso e possono essere predisposti da soggetti pubblici e privati, singolarmente o associati fra loro, in ambiti territoriali di intervento per i quali il Comune riscontra l'esigenza e l'interesse pubblico alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, anche con interventi di edilizia sociale convenzionata ai sensi della L.R. 3 Gennaio 2012, n. 1.

Art. 13
Programma di Recupero Urbano (PRU)

I *"Programmi di Recupero Urbano"* (PRU), redatti ai sensi dell'art.11 della L. 4 febbraio 1993 n. 433, sono finalizzati al recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) e convenzionata nonché alla riqualificazione urbanistica con interventi di edilizia sociale convenzionata ai sensi della L.R. 3 Gennaio 2012, n. 1.

Sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione ed all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie,

all'edificazione di completamento nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione, al restauro ed al risanamento conservativo degli edifici.

Sono proposti da soggetti pubblici e privati, anche associati fra di loro, al Comune che ne determina le priorità di realizzazione degli interventi.

Art. 14
Interventi di trasformazione urbana (STU)

Il Comune, anche con la partecipazione delle Province Regionali e della Regione, può costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione e riqualificazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e relativa circolare n. 622/2000, L. 08.02.2001 n. 21 e D. Min. LL.PP. 6/06/2001 nonché della L.R. 3 Gennaio 2012, n. 1. A tal fine le deliberazioni dovranno in ogni caso prevedere che gli azionisti privati delle società per azioni siano scelti tramite procedura di evidenza pubblica.

Le *"società di trasformazione urbana"* provvedono alla preventiva acquisizione delle aree interessate dagli interventi, alla trasformazione ed alla commercializzazione delle stesse. Le acquisizioni possono avvenire consensualmente o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune.

Le aree interessate dall'intervento di trasformazione e riqualificazione urbana sono individuate con delibera del Consiglio Comunale. L'individuazione delle aree di intervento equivale a dichiarazione di pubblica utilità, anche per le aree non interessate da opere pubbliche. Le aree di proprietà degli enti locali interessate dagli interventi possono essere attribuite alla società a titolo di concessione.

I rapporti tra gli enti locali azionisti e la società per azioni di trasformazione e riqualificazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti, con particolare specificazione di tutti gli elementi di pubblico interesse preminente.

Gli ambiti di intervento preferenziali sono:

A. per la trasformazione e la riqualificazione urbana anche tramite interventi di edilizia sociale: le unità edilizie e le aree di comparto degradate e/o le aree produttive dismesse;

B. per la realizzazione di opere ed impianti complessi, di alto investimento economico e di elevata sostenibilità ambientale:

- opere infrastrutturali complesse, o relative a impianti tecnologici di scala urbana e territoriale (isole ecologiche, centri comunali di raccolta differenziata, reti di produzione di energia alternativa, funicolari o funivie con armamenti e aree di servizio e terminale connesse ecc.);
- opere di particolare complessità e valore economico (poli di ricerca e di sperimentazione con annesse sistemazioni ambientali, di servizi, ricettività e attività commerciali specialistiche, spazi fieristico-espositivi, etc.).

Art. 15
Piano del Colore e del Decoro Urbano (PCDU)

Il *"Piano del Colore e del Decoro Urbano"* (PCDU) con valore di Piano Particolareggiato

di settore, è finalizzato al ripristino, sistemazione e valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico.

Il *"PCDU"* dovrà contenere il progetto di massima degli interventi previsti alla stregua di progetto generale. Esso potrà essere realizzato per stralci esecutivi e lotti funzionali.

Art. 16
Piano urbano della mobilità (PUM)

Il *"Piano urbano della mobilità"* (PUM): istituito con Legge n. 340 del 24/11/2000, costituisce intervento urbanistico attuativo di settore per l'insieme organico degli interventi sulle infrastrutture di trasporto pubblico e stradale, sui parcheggi di interscambio, sulle tecnologie, sul parco veicoli, sul governo della domanda di trasporto attraverso la struttura dei mobility manager, i sistemi di controllo e regolazione del traffico, l'informazione all'utenza, la logistica e le tecnologie destinate alla riorganizzazione della distribuzione delle merci nelle città.

Il *"PUM"* deve soddisfare i fabbisogni di mobilità della popolazione, assicurare l'abbattimento dei livelli di inquinamento atmosferico ed acustico, la riduzione dei consumi energetici, l'aumento dei livelli di sicurezza del trasporto e della circolazione stradale, la minimizzazione dell'uso individuale dell'automobile privata e la moderazione del traffico, l'incremento della capacità di trasporto, l'aumento della percentuale di cittadini trasportati dai sistemi collettivi anche con soluzioni di *car pooling* e *car sharing* e la riduzione dei fenomeni di congestione.

Il *"PUM"* potrà apportare modifiche alle norme ed alle indicazioni della *"variante"* per e va approvato in via definitiva ed esecutiva con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 17
Programmazione commerciale (PUSC)

Le direttive e gli indirizzi di programmazione commerciale, emanati con Decreto del Presidente della Regione 11.07.2000, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 35 del 28.07.2000, fissano i criteri urbanistici riferiti al settore commerciale in attuazione della L.R. n. 28 del 22 dicembre 1999 di riforma della disciplina del commercio.

Gli elaborati relativi alle *"Previsioni urbanistiche nel settore commerciale"* (PUSC) e le relative norme dovranno rispettare le direttive e gli indirizzi del predetto decreto. Essi costituiscono variante dello strumento urbanistico vigente e la loro approvazione segue le procedure rituali delle varianti urbanistiche. Gli elaborati relativi alle *"PUSC"* e le relative norme sono prescrittivi e obbligatori.

La presente *"variante"* pertanto, include anche le *"PUSC"* relativamente alla zona *"A.2"*.

Art. 18
Piano di emergenza comunale per la protezione civile (PEC)

"Piano di emergenza comunale per la protezione civile" (PEC): è strumento di urbanistico di settore e riguarda la sicurezza, la protezione e la gestione delle calamità in emergenza per i territori ad elevato rischio (esondazione, frane, ecc.) ed alta vulnerabilità sismica. Il *"PEC"* è indirizzato all'abbassamento della vulnerabilità del territorio, intesa come riduzione del valore

esposto attraverso l'innalzamento della qualità ed efficacia delle attività di previsione, prevenzione, pianificazione e gestione delle emergenze. La normativa di riferimento discende dalla Legge nazionale n. 225/92, dal D.Lgs. n. 112 del 31.03.1998 e dalla L.R. n. 14 del 31.08.1998.

Art. 19
Opere di urbanizzazione

Le *"opere di urbanizzazione primaria"* – ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 847/1964 – sono le strade, gli slarghi, le piazze, gli spazi di manovra, sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato e le opere ed i servizi indicati all'art. 56 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 bis, comma 1, della L. 28 Febbraio 1990, n. 38.

Le *"opere di urbanizzazione secondaria"* – ai sensi dell'art. 44 della Legge n. 865/1971 – sono asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere, ivi comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento ed il riciclaggio o distruzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi per conto degli enti territoriali.

Le "*opere di urbanizzazione indotta"*, costituenti gli allacciamenti ai pubblici servizi, sono i condotti di fognatura, di adduzione idrica e del gas, le linee elettriche, le infrastrutture viarie e di collegamento con la città e le zone già urbanizzate.

Art. 20
Formazione dei comparti

Nelle zone soggette ad interventi di conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali o particolareggiati, ovvero dei piani di recupero di cui al precedente articolo 11, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, il Comune, con delibera consiliare, può disporre d'ufficio o su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, ai sensi del comma successivo, la formazione di comparti che includano uno o più edifici e/o aree libere nonché uno o più isolati definiti ai sensi degli artt. 10 e 11 della L.R. 71/78.

Formato il comparto, il Comune deve invitare i proprietari a dichiarare, entro un termine fissato nell'atto di notifica, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, all'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

Per costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica, il Comune procederà all'espropriazione del comparto a norma della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni. In tal caso, la deliberazione consiliare con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità e urgenza e, per l'assegnazione del comparto il Comune procederà a mezzo gara.

CAPO II
INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Art. 21
Attuazione degli interventi pubblici

Gli interventi pubblici su aree destinate ad attrezzature, infrastrutture ed urbanizzazioni si attuano a mezzo di progetti di Opera Pubblica con le modalità e le prescrizioni di cui al successivo Titolo III.

Gli interventi su aree destinate ad attrezzature possono altresì essere attuati anche da privati con le modalità di cui al successivo art.39.

Alle prescrizioni della *"variante"* possono essere apportate variazioni e modifiche motivate in sede di approvazione del progetto di Opera Pubblica da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 1, comma quinto, della L. 3 Gennaio 1978 n. 1 come recepita con L.R. n. 35/78.

Art. 22
Attuazione degli interventi edilizi privati

Per le unità edilizie e le aree per le quali non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, l'attività edilizia è consentita di norma con intervento edilizio diretto, dietro rilascio della Permesso di costruire, nei modi e nei termini previsti dalla L. 28 Gennaio 1977 n. 10, dalle leggi regionali vigenti in materia, dal vigente Regolamento Edilizio e dalle presenti norme dettate dall'applicazione della Circolare ARTA/DRU n. 3/2000.

CAPO III
CLASSIFICAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

Art. 23
Classificazione dei tipi edilizi

Il patrimonio edilizio compreso nella zona *"A.2"* di centro storico è distinto nelle seguenti classi tipologiche:

- *"edifici di interesse storico-architettonico"*: si configurano come manufatti di interesse architettonico e/o di ambiente urbano. Si tratta di edifici residenziali e specialistici di varie epoche. Gli edifici specialistici, a loro volta sono distinti in specialistici di culto e per la vita associata dei religiosi e specialistici civili.
- *"edifici del tessuto storico di base qualificati"*: costituiscono episodi urbani significativi; a volte la valenza è relativa solo al prospetto principale dell'edificio, mentre le altre parti non possiedono alcun interesse architettonico. In altri casi l'edificio conserva elementi significativi oltre che nel prospetto principale anche negli elementi strutturali originari, significativi della cultura tecnico-costruttiva tradizionale, con particolare riguardo alle strutture voltate, alle strutture lignee di solaio o di copertura, agli elementi di distribuzione verticale.
- *"edifici del tessuto storico di base"*: sono rappresentati da edifici di vecchio impianto in cattivo stato di conservazione, con strutture in muratura, spesso non abitati. Rientrano inoltre

nella medesima classificazione gli edifici di vecchio impianto gravemente alterati da interventi che hanno stravolto l'originale conformazione delle facciate e dei volumi; molto spesso sono edifici in cui si è proceduto alla sostituzione dei solai d'interpiano e di copertura.

- *"edifici di sostituzione e/o nuova edificazione":* sono in genere edifici costruiti negli dal dopoguerra in poi, con struttura in muratura o in cemento armato pluripiano, in buono o mediocre stato di conservazione. Non hanno valenze architettoniche di rilievo; spesso presentano pareti esterne non finite o addirittura l'ultima elevazione incompleta.

La classificazione tipologica riferita alle singole unità edilizie è quella indicata nell'elaborato denominata: *"Tav. A.8 - Analisi del tessuto edilizio. Classificazione tipologica"*.

Art. 24
Classificazione funzionale dei tipi edilizi

Gli edifici compresi nel centro storico della zona *"A.2"* sono classificati dal punto di vista funzionale in edifici residenziali e non residenziali; le due categorie sono ulteriormente articolate così come segue.

Edifici residenziali:

- di interesse storico-architettonico
- del tessuto storico di base (qualificati e non qualificati)
- di sostituzione e/o nuova edificazione

Edifici non residenziali:

- di interesse storico-architettonico
  - edifici per il culto
  - residenze religiose
  - edifici specialistici civili
- di sostituzione e/o nuova edificazione
  - scuole
  - uffici amministrativi
  - attrezzature sanitarie e assistenziali
  - cinema, teatro, auditorium
  - opere civili
  - attrezzature ricreative e culturali
  - attrezzature religiose
  - attività produttive e commerciali

TITOLO III

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 25
Categorie d'intervento

Gli interventi ammissibili per gli edifici residenziali o specialistici sono quelli previsti dall'art. 31 della Legge 457 del 05.08.1978, come recepito dall'art. 20 della L.R. n. 71 del 1978 e dalla Circolare n. 9 del 13.08.1999 dell'Assessorato Regionale dei LL.PP., che della L.R. n. 71/78 costituisce approfondimento.

Sono pertanto ammesse le seguenti categorie di intervento:

A. manutenzione ordinaria;

B. manutenzione straordinaria;

C. restauro;

D. risanamento conservativo;

E. ristrutturazione edilizia;

F. ristrutturazione edilizia estesa;

G. ripristino (filologico e/o tipologico);

H. demolizione senza ricostruzione;

I. demolizione e ricostruzione;

L. ristrutturazione urbanistica.

Le modalità d'intervento ammesse per le singole unità edilizie sono quelle indicate nell'elaborato denominato *"Tav. P.2 - Planimetria di progetto del centro storico urbano. Modalità di intervento"*.

Fatte salve le previsioni del sopra citato elaborato, sono sempre ammessi gli interventi per opere interne con le prescrizioni di cui al successivo art. 26.

Art. 26
Opere interne

Rientrano all'interno di questa categoria gli interventi da effettuarsi all'interno dei volumi edificati che non comportino modifiche della sagoma esterna degli edifici, delle fronti prospicienti su pubbliche vie o piazze, né aumento del numero delle unità immobiliari; non rechino altresì pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche dell'immobile.

Le *"opere interne"* possono riguardare singole unità immobiliari o anche l'intera unità edilizia e comprendono le seguenti fattispecie di interventi:

- eliminazione o spostamento, tramite demolizione e ricostruzione, di pareti divisorie o parti di esse al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare;
- realizzazione ex novo e/o integrazione di servizi igienici all'interno dell'unità immobiliare anche nel caso in cui la stessa ne sia sprovvista;
- realizzazione ex novo e/o integrazione degli impianti tecnologici e dei macchinari esterni necessari al loro funzionamento, a condizione che la collocazione di tali macchinari (caldaie a gas e/o metano, serbatoi prefabbricati per la riserva idrica, macchinari di climatizzazione, ecc.) non riguardi i fronti dell'edificio prospicienti su pubbliche vie o piazze;
- chiusura, con strutture precarie smontabili, di balconi e verande non prospicienti su pubbliche vie o piazze e da esse non visibili;
- realizzazione di piccoli soppalchi con luce libera inferiore a ml 2,40, da destinare a locali di sgombero, a condizione che gli stessi non superino il 50% della superficie del vano nel quale si collocano e in ogni caso non superino mq 10,00 per ogni vano.

Le *"opere interne"* non possono in ogni caso comportare modifiche dell'aspetto esteriore e delle coperture dell'unità immobiliare o edilizia cui si riferiscono,e devono essere eseguite nel rispetto delle originarie caratteristiche originarie. Sono pertanto esclusi da tale categoria di intervento i cambiamenti di destinazione d'uso, e le complete demolizioni di muri portanti.

Gli interventi sopra descritti possono essere realizzati in qualsiasi unità edilizia, secondo le procedure stabilite dall'art. 9 della L.R. n. 37/1985 e succ. mod. ed int. e sono soggetti a comunicazione con allegata relazione tecnica asseverata.

La realizzazione di *"opere interne"* nelle unità edilizie classificate ai sensi dell'art. 23 delle presenti norme quali *"edifici di interesse storico-architettonico"*, resta subordinata al rilascio di Autorizzazione edilizia.

Art. 27
Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 e succ. mod. ed int., nonché i contenuti di cui all'art. 31 della L. 457/78, costituiscono interventi di *"manutenzione ordinaria"* 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.

Sono interventi di carattere periodico ordinario e si applicano agli elementi costruttivi di una o più unità funzionali o di un intero edificio.

In particolare sono interventi di *"manutenzione ordinaria"*:

a) opere interne:

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti interni;
- riparazione e sostituzione, parziale o totale, dei pavimenti;
- riparazione e sostituzione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, termico, di ventilazione e di sollevamento verticale) purché non comportino nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare in modo irreversibile elementi o parti dell'organismo

edilizio;

b) opere esterne:

- pulitura dei fronti, tinteggiatura degli stessi, ripresa parziale dei rivestimenti e degli intonaci esistenti;
- pulitura, tinteggiatura e riparazione degli infissi esistenti e dei serramenti;
- riparazione e sostituzione parziale dei manti di copertura dei tetti senza modificazione dei materiali esistenti e delle soluzioni tecnologiche esistenti;
- riparazione e sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali nonché dei comignoli esistenti senza modificarne posizione, caratteri tecnologici e formali;
- tinteggiatura, riparazione o sostituzione parziale di recinzioni esterne, senza modifiche dei materiali, della posizione, della forma e delle dimensioni;
- riparazione e sostituzione parziale delle pavimentazioni senza modifiche dei materiali, delle forme, dei disegno e delle modalità di posa;
- la manutenzione dei giardini privati esistenti.

Gli interventi di *"manutenzione ordinaria"* sono soggetti comunicazione con relazione tecnica asseverata; quelli da effettuarsi nelle unità edilizie individuate ai sensi dell'art. 23 quali *"edifici di interesse storico-architettonico"*, restano subordinati al rilascio di Autorizzazione edilizia.

Art. 28
Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di *"manutenzione straordinaria"* le opere o modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

La *"manutenzione straordinaria"* ha carattere non periodico e raro e si applica agli organismi edilizi di una o più unità funzionali o di un intero edificio.

In particolare sono interventi di *"manutenzione straordinaria"*:

a) Lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzature e varie:

- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, e porzioni limitate di esse, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura, ecc.;

- rifacimento totale degli intonaci e delle coloriture esterne, sempre che non siano presenti motivi decorativi. In questo caso l'opera é soggetta a restauro e risanamento conservativo;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;
- costruzione di vespai e scannafossi.

b) Lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari;

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- realizzazione o ampliamento dei servizi igienico sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito dei volumi dell'unità immobiliare.

Sono inoltre considerati interventi di *"manutenzione straordinaria"* quelli sotto elencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali isolanti;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico.

c) Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai e del tetto alle medesime quote, e delle scale nelle medesime posizioni;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione, o comunque strutture portanti (archi, muri di controspinta, conci di volta, etc.);
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno, riparazione dei carichi, protezione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere a fronte di istanze di "*manutenzione straordinaria"* l'eliminazione di superfetazioni edilizie che costituiscono particolare degrado ambientale o urbanistico.

Gli interventi di *"manutenzione straordinaria"* sono soggetti ad Autorizzazione edilizia ovvero a D.I.A. ai sensi dell'art. 14 del L.R. 2/2002 che recepisce gli articoli 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 (a meno degli interventi che interessano le strutture portanti) o a S.C.I.A. ai sensi dell'art. 49 della L. n. 122/2010.

Art. 29
Restauro

Gli interventi di *"restauro"* sono quelli rivolti a recuperare l'organismo edilizio nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, e ad assicurarne le 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, anche diverse.

Fatti pertanto salvi i limiti ed i vincoli derivanti dalle leggi operanti in materia di protezione del patrimonio storico, artistico, monumentale ed ambientale, quali le leggi n. 1089/39 e 1497/39, e succ. mod. ed int., o da altri atti legislativi ed amministrativi, il *"restauro"* può riguardare qualsiasi edificio appartenente al campo di applicazione delle presenti norme e la sua applicazione può essere imposta dall'Amministrazione Comunale, anche su indicazione di altre autorità competenti in materia qualora dagli elaborati di analisi dello stato di fatto emergano elementi tali da imporre l'adozione delle cautele operative e degli obiettivi propri di questa categoria.

Tenuto conto della complessità degli interventi, da attuarsi con specifiche metodologie e tecnologie di conservazione e ricostruzione, e delle particolari qualità degli edifici, non si determinano norme di carattere generale per l'attuazione degli interventi di *"restauro"*. Tali interventi dovranno essere individuati attraverso una metodologia giustificata dalla specificità dell'edificio e dovranno garantire il recupero funzionale dello stesso nel rispetto di tutte le parti dell'organismo edilizio inteso come opera d'arte.

Le destinazioni d'uso ammesse in caso di *"restauro"* sono di norma quelle originarie; sono ammesse destinazioni diverse solo in caso di dimostrata compatibilità con l'insieme architettonico.

Gli interventi di *"restauro"* possono prevedere, ai sensi del successivo art. 34, il *"ripristino filologico"* di parti e/o volumi già esistenti particolarmente degradati per crolli o demolizioni e non recuperabili con altri tipi di interventi. Esso è praticabile in presenza di materiale documentario in grado di illustrare esaurientemente la configurazione originaria dell'edificio. Tale intervento deve obbligatoriamente consentire la riconoscibilità dell'impianto edilizio originario.

Gli interventi di *"restauro"* sono soggetti a Autorizzazione edilizia, ovvero a D.I.A. o S.C.I.A..

Art. 30
Risanamento conservativo

Gli interventi di *"risanamento conservativo"* sono quelli rivolti a preservare l'organismo edilizio nella sua consistenza materica e nella sua stratificazione storica e formale, 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 le destinazioni d'uso con essi compatibili.

Gli interventi di *"risanamento conservativo"* 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.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storici ambientali dell'edificio.

Per consolidamento devono intendersi le operazioni che, conservando il sistema statico

dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzioni di elementi.

Si considerano elementi di consolidamento le operazioni di sottomurazione , posa di tiranti, riprese di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

Per rinnovo, devono intendersi le sostituzioni (limitate all'indispensabile) degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelle sostituite, e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio.

Tali inserimenti devono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

Nel caso di intervento di *"risanamento conservativo"* costituiscono parti inalterabili dell'edificio i seguenti elementi:

- le strutture portanti;
- la posizione degli accessi dalle vie e spazi pubblici e dei corpi scala;
- le elementi architettonici distintivi, negli aspetti dimensionali e formali dei prospetti e le relative forature;
- le caratteristiche formali, i materiali e le quote d'imposta delle coperture.

Sono consentiti in generale tutti gli interventi finalizzati al mantenimento e al recupero delle originarie caratteristiche complessive dell'edificio, quali:

- le sostituzioni di parti strutturali limitate risultanti come irrecuperabili, da eseguirsi con tecniche e materiali tradizionali e coerenti;
- i consolidamenti strutturali estesi all'intero organismo edilizio, da eseguirsi con le modalità e tecnologie più adeguate, ma comunque, nel rispetto dell'impianto compositivo, con particolare riguardo delle quote e delle partiture dei prospetti;
- l'inserimento di ascensori interni senza alterazione dei volumi e di danneggiamento o eliminazione di elementi di particolare pregio architettonico quali volte, soffitti lignei, ecc.;
- interventi di modifica della distribuzione interna dei vani, qualora finalizzata all'adeguamento degli standard abitativi o della nuova destinazione d'uso ammissibile e che non contrasti con la conservazione di ambienti e/o elementi di particolare pregio architettonico, quali sale affrescate, volte, soffitti lignei, ecc.;
- il ripristino dei solai e delle coperture anche con l'uso di materiali e tecniche non tradizionali, a condizione che vengano rispettate le caratteristiche formali dell'edificio;
- il ripristino delle facciate degradate, nel rispetto dei criteri compositivi originari; è ammesso soltanto l'utilizzo di materiali di finitura e di elementi accessori, quali decorazioni, marcapiani, gronde, infissi, che risultino coerenti con le caratteristiche architettoniche del tessuto edilizio circostante. E' prescritta la rimozione dalle facciate di tutti gli elementi incoerenti (rivestimenti lapidei, balconi in c.a., ecc.) e loro sostituzione con tipi tradizionali;
- la riorganizzazione dei servizi igienici e delle cucine, compreso il rinnovo dei relativi impianti;
- modeste variazioni delle forature delle facciate, risultanti indispensabili ai fini del miglioramento degli standard di abitabilità complessiva dell'edificio, a condizione che non si snaturi l'impostazione compositiva originaria;

– il ripristino delle pertinenze scoperte (corti, cortili, chiostri, ecc.).

Gli interventi di *"risanamento conservativo"* sono soggetti a Autorizzazione edilizia, ovvero a D.I.A. o S.C.I.A..

Art. 31
Ristrutturazione edilizia

Per *"ristrutturazione edilizia"* si intende un insieme sistematico di opere tendenti alla trasformazione parziale o totale degli edifici che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

E' da escludersi in assoluto in questa categoria di intervento in zona *"A.2"* la demolizione e la ricostruzione dell'intero edificio o parte preponderante di esso.

La *"ristrutturazione edilizia"* prevede il ripristino, la modifica e/o la sostituzione di elementi e parti dell'edificio, l'inserimento di nuove strutture e di nuovi impianti, nonché l'accorpamento o il frazionamento di unità immobiliari ed edilizie esistenti.

La *"ristrutturazione edilizia"* non prevede modifiche dell'altezza, del volume e della superficie di giacitura degli edifici.

Le modalità d'intervento della *"ristrutturazione edilizia"* devono attenersi ai seguenti criteri:

– sono ammessi interventi di consolidamento, integrazione, ripristino e nuova costruzione di strutture orizzontali e verticali;

– è ammessa la sostituzione delle strutture orizzontali deteriorate ricorrendo a materiali e tecniche non tradizionali, a condizione che la quota d'imposta originaria non risulti sensibilmente alterata; in caso di rifacimenti parziali di strutture verticali perimetrali, devono essere mantenuti gli allineamenti originari, fatte salve modeste variazioni finalizzate al corretto funzionamento della struttura complessiva;

– sono ammesse modifiche della distribuzione interna dei vani, unificazioni e frazionamenti di unità immobiliari nel rispetto della continuità strutturale delle relative unità edilizie;

– sono consentite modifiche delle forature delle facciate e l'apertura di nuove, purché sia mantenuto il criterio compositivo originario;

– sono consentite modifiche distributive e dei collegamenti verticali anche ai fini della introduzione di elevatori e/o ascensori;

– è consentito l'accorpamento di unità edilizie adiacenti a condizione che il conseguente adeguamento delle facciate non snaturi l'impostazione compositiva originaria;

– a meno di grave stato di degrado, non è ammessa la rimozione e/o sostituzione dei balconi realizzati con mensole in ferro o pietra e lastre di marmo o altra pietra naturale; in ogni caso, la realizzazione di nuovi balconi dovrà prevedere sbalzi con lunghezza inferiore ai 2/5 della larghezza complessiva del prospetto dell'unità edilizia;

– nelle coperture inclinate esistenti è ammesso l'inserimento di terrazze e logge praticabili e con superficie non superiore al 25% della intera copertura dell'unità edilizia e comunque non superiore a 25 metri quadrati; i volumi relativi ai corpi scala necessari all'accesso a detti terrazzi non costituiscono aumento del volume esistente;

- la sostituzione delle strutture di copertura può essere eseguita con modalità e tecnologie non tradizionali; è inoltre ammessa una variazione della originaria quota d'imposta del solaio di copertura, non superiore a 50 centimetri verso il basso o verso l'alto; in ogni caso tale variazione non dovrà incidere sulla impostazione compositiva originaria delle facciate;
- non è permessa la modifica della conformazione planimetrica delle pertinenze scoperte interne alle unità edilizie (chiostri, corti, cortili, cavedi, ecc.) fatte salve modeste variazioni finalizzate alla integrazione dei servizi igienici esistenti;

Sono ammessi altresì nuovi locali accessori o di servizio in vani interrati entro la superficie di giacitura dell'edificio esistente.

Per gli interventi di *"ristrutturazione edilizia"* è prescritta la rimozione obbligatoria delle aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

Gli interventi di *"ristrutturazione edilizia"* sono soggetti a Permesso di costruire, ovvero a D.I.A. o S.C.I.A..

Art. 32
Ristrutturazione edilizia estesa

La *"ristrutturazione edilizia estesa"*, oltre agli interventi specificati al precedente art. 31, prevede la possibilità di aumentare o diminuire il numero delle elevazioni degli edifici nei limiti della volumetria esistente.

E' consentita la realizzazione di nuovi spazi scoperti interni alle costruzioni (chiostri, corti, cortili, cavedi, ecc.) finalizzati all'aerazione e illuminazione dei vani interni.

Inoltre è ammesso prevedere nuovi e diversi allineamenti sui confini interni del lotto; non è invece ammessa alcuna modifica degli allineamenti sugli spazi pubblici e delle caratteristiche dimensionali e formali dei sottopassi esistenti.

Gli interventi di *"ristrutturazione edilizia estesa"* possono prevedere l'allineamento di cortina per le unità edilizie che per le loro caratteristiche volumetriche, caratterizzate da una palese incompiutezza realizzativa in elevazione, costituiscono delle interruzioni nella sequenza delle cortine edilizie sulla strada. Sono escluse dall'allineamento di cortina le unità edilizie tipologicamente determinate nel loro numero di elevazioni dalle caratteristiche costruttive, dagli elementi architettonici di finitura dei fronti e dal sistema di copertura.

In generale l'intervento di *"ristrutturazione edilizia estesa"* con allineamento di cortina riguarda esclusivamente gli edifici ad una sola elevazione fuori terra e gli edifici a due elevazioni (una fuori terra e soprastante piano solarato non abitabile).

L'ampliamento in elevazione dovrà essere definito morfologicamente e volumetricamente con le seguenti prescrizioni:

- nel caso di edifici adiacenti con uguali altezze alla cornice, l'altezza della gronda dell'edificio in ristrutturazione sarà pari a quella degli edifici adiacenti;
- nel caso di edifici adiacenti con diverse altezze alla cornice, l'allineamento alla gronda prescritto sarà quello relativo all'edificio con altezza maggiore con un massimo di tre elevazioni;
- la configurazione dell'intervento dovrà essere tale da garantire continuità con l'edificio preesistente e con gli edifici adiacenti, nonché con i caratteri tipologici e formali del tessuto

edilizio di contesto;

- per gli edifici insistenti su lotti con superficie catastale superiore a 50,00 mq, il fronte del volume in sopraelevazione potrà essere realizzato in posizione allineata al piano inferiore e a filo con il fronte stradale, o altrimenti, in posizione arretrata dal fronte stradale principale, in modo tale da essere contenuto entro una linea a 45° tracciata con origine dalla intersezione tra la parete esterna del piano terra con l'estradosso del solaio di copertura dello stesso; la superficie ottenuta con detto arretramento dovrà essere sistemata a terrazzo. Quest'ultimo potrà essere coperto con strutture lineari lignee e tendaggi e/o altri materiali posti in opera con modalità che garantiscano la precarietà e la facile rimozione delle stesse;
- per gli edifici insistenti su lotti con superficie catastale inferiore a 50,00 mq, il prospetto del volume in sopraelevazione potrà essere realizzato esclusivamente in posizione allineata al piano inferiore e a filo con il fronte stradale;

Gli interventi di *"ristrutturazione edilizia estesa"* sono soggetti a Permesso di costruire, ovvero a D.I.A. o S.C.I.A.

Art. 33
Demolizione e ricostruzione

Per le unità edilizie esistenti e costituenti *"edifici di sostituzione e/o nuova edificazione"* , così classificati ai sensi dell'art. 23, e contraddistinte da particolare dequalificazione e/o da elementi incongrui ed estranei al tessuto edilizio storico di contesto sono sempre ammesse tutte le modalità d'intervento di cui alle categorie elencate al precedente art. 25.

Inoltre, al fine di consentire una riconfigurazione degli ambiti urbani storici alterati dalla presenza dei medesimi *"edifici di sostituzione e/o nuova edificazione"*, sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione assentibili per singola Permesso di costruire.

Gli interventi di *"demolizione e ricostruzione"* sono ammessi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- mantenimento della volumetria preesistente;
- non è ammesso l'intervento parziale su porzioni di unità edilizia;
- allineamento del fronte su strada;
- la nuova costruzione dovrà riconfigurare lo spazio con modalità coerenti con il contesto edilizio storico d'appartenenza;
- l'inclinazione delle falde dei tetti non potrà superare il 35%;
- sono ammesse coperture piane calpestabili;
- si prevedono i parcheggi inerenti alle nuove costruzioni nella misura minima di 1/20 della volumetria realizzata. Nel caso che il nuovo edificio non prospetti direttamente su viabilità pubblica o che la stessa non sia carrabile o di carreggiata di sezione inferiore ai 4,20 ml, tale dotazione non è richiesta. Analogamente essa non è richiesta se il fronte del posto di casa è inferiore a metri 6,00 o la conformazione del lotto non la consente. In tutti i casi di esonero dall'obbligo del parcheggio resta l'obbligo della monetizzazione ai sensi del successivo art. 48. Gli interventi di *"demolizione e ricostruzione"* sono soggetti a Permesso di costruire, ovvero a D.I.A. o S.C.I.A.

Art. 34
Ripristino filologico e tipologico

L'intervento di *"ripristino"* è finalizzato alla ricostruzione delle unità edilizie già demolite, in tutto o in parte o comunque, in condizioni statiche e generali tali da non consentire interventi di tipo conservativo.

Il ripristino può avvenire secondo le seguenti modalità:

- *ripristino filologico*: riguarda le unità edilizie storiche per le quali è disponibile una documentazione grafica e/o fotografica sufficiente a definire una progettazione finalizzata alla fedele riproposizione del manufatto preesistente;
- *ripristino tipologico*: riguarda le unità edilizie storiche per le quali non è disponibile una documentazione grafica e/o fotografica sufficiente; in tali casi le modalità di ripristino sono determinate, oltre che dalle parti strutturali eventualmente residue, anche dal riconoscimento degli elementi caratteristici della tipologia originaria di appartenenza.

Nei pochi lotti liberi o resi liberi da crolli o demolizioni e così risultanti alla data di adozione della presente *"variante"* è consentita la ricostruzione alla stregua di nuova edificazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- allineamento del fronte su strada alla cornice dell'edificio adiacente più alto con un massimo di tre elevazioni;
- la nuova costruzione dovrà riconfigurare lo spazio con modalità coerenti con il contesto edilizio storico d'appartenenza;
- l'inclinazione delle falde dei tetti non potrà superare il 35%;
- sono ammesse coperture piane calpestabili;
- si prevedono i parcheggi inerenti alle nuove costruzioni nella misura minima di 1/20 della volumetria realizzata. Nel caso che il nuovo edificio non prospetti direttamente su viabilità pubblica o che la stessa non sia carrabile o di carreggiata di sezione inferiore ai 4,20 ml, tale dotazione non è richiesta. Analogamente essa non è richiesta se il fronte del posto di casa è inferiore a metri 6,00 o la conformazione del lotto non la consente. In tutti i casi di esonero dall'obbligo del parcheggio resta l'obbligo della monetizzazione ai sensi del successivo art. 48. Gli interventi di *"demolizione e ricostruzione"* sono soggetti a Permesso di costruire, ovvero a D.I.A. o S.C.I.A.

Gli interventi di *"ripristino"* sono soggetti a Permesso di costruire, ovvero a D.I.A. o S.C.I.A.

Art. 35
Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di *"demolizione senza ricostruzione"* riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde (privato o pubblico) o a viabilità. Qualora tali elementi incongrui impegnino orti, giardini, cortili, aree di pertinenza o altri spazi privati, le aree residue

ricavate dalle demolizioni (e non ricostruite) sono destinate a spazi verdi o pavimentati, pubblici e/o privati o a viabilità.

- Gli interventi di *"demolizione senza ricostruzione"* sono soggetti ad autorizzazione edilizia, ovvero a D.I.A. o S.C.I.A.

Art. 36
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, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.I. n. 1444/68 per la zona A.

Nella presente *"variante"* non sono previsti interventi di *"ristrutturazione urbanistica"*; tuttavia essi potranno essere realizzati su approvazione definitiva del Consiglio Comunale senza che l'atto costituisca variante urbanistica.

La progettazione unitaria degli interventi di *"ristrutturazione urbanistica"* dovrà essere indirizzata al recupero della volumetria esistente e/o alla sua sostituzione, attraverso modalità che garantiscano il miglioramento qualitativo delle caratteristiche morfologiche e architettoniche del contesto urbano di riferimento. In particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti tecnico – edilizi che garantiscano la piena congruità con la tradizione costruttiva locale e con il tessuto urbanistico circostante.

Gli interventi di *"ristrutturazione urbanistica"* possono riguardare due o più unità edilizie ai fini di una complessiva riorganizzazione dei volumi edilizi esistenti e possono essere predisposti su iniziativa pubblica, privata o mista. L'ammissibilità delle proposte di iniziativa pubblica o di privati singoli o riuniti in consorzio o altra modalità associativa, anche mista, sarà valutata dal Dirigente del Settore Urbanistico Comunale in ragione della complessità dell'intervento proposto e/o della sua estensione, e potrà richiedere la propedeutica redazione di un piano attuativo nelle forme di piano particolareggiato di recupero. Detti piani possono essere inoltre diretti alla realizzazione o recupero di alloggi adeguati al fabbisogno di edilizia residenziale pubblica e/o di edilizia sociale. Se l'iniziativa è pubblica, potrà disporsi l'espropriazione per pubblica utilità degli immobili interessati, fermo restando il rispetto del diritto di prelazione dei proprietari o degli aventi titolo nel caso di edilizia sociale o edilizia residenziale pubblica.

Le previsioni progettuali degli interventi di *"ristrutturazione urbanistica"* possono differire da quanto specificato per le singole unità edilizie nell'elaborato *"Tavola P.2 – Planimetria di progetto del centro storico urbano. Modalità di intervento"* ad eccezione di quanto disposto per le unità edilizia relative agli *"edifici di interesse storico–architettonico"* e degli *"edifici del tessuto storico di base qualificato"*.

Gli interventi di *"ristrutturazione urbanistica"*, oltre al rispetto di quanto disposto dall'art. 20, lett. e) della L.R. n. 71/1978, dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza degli edifici non potrà superare quella degli edifici prossimi e in ogni caso non potrà superare le tre elevazioni fuori terra con eventuale sottotetto;
- è ammessa la demolizione e ricostruzione delle unità edilizia individuate quali "edifici del tessuto storico di base" e/o "edifici di sostituzione e/o nuova edificazione";

- è ammessa la ricostruzione all'interno dei lotti inedificati o resi tali dalla demolizione a condizione che il nuovo assetto morfologico dell'organismo edilizio sia congruente con il precedente stato di fatto e con le caratteristiche spaziali del contesto urbano di riferimento. Pertanto, è prescritta l'edificazione sul fronte stradale; è inoltre prescritta la costruzione sul confine o a metri 5,00 dal confine del lotto, e comunque dovrà essere rispettata la distanza di metri 10,00 tra pareti finestrate escluso il caso di sezione stradale;
- le nuove costruzioni dovranno essere dotate di spazi sosta per veicoli di nella misura di 1,00 m² ogni 20 m³ di costruzione; in caso di impossibilità di realizzazione delle superficie richieste ai piani terra e cantinati, potrà disporsi il vincolo di destinazione a parcheggio di idonee superfici esterne al perimetro dell'isolato entro una distanza massima di 250 metri.

Art. 37
Modalità di intervento

Gli interventi edilizi previsti per le singole unità edilizie sono indicati nell'elaborato *"Tavola P.2 - Planimetria di progetto del centro storico urbano. Modalità di intervento"* mediante l'attribuzione delle categorie d'intervento previste al TITOLO III, CAPO I ad ogni classe tipologica e che qui di seguito si riassume:

unità edilizie di interesse storico-architettonico: interventi tipo A + B + C + D;

unità edilizie del tessuto storico di base qualificati: interventi tipo A + B + C + D + E;

unità edilizie del tessuto storico di base: interventi tipo A + B + C + D + E + F;

unità edilizie di sostituzione e/o nuova edificazione: interventi tipo A + B + C + D + E + F + G;

unità edilizie demolite in tutto o in parte e lotti liberi: interventi tipo H;

unità edilizie incongrue: interventi tipo I.

Le tipologie d'intervento sopra citate trovano le seguenti corrispondenze:

tipo A: manutenzione ordinaria;

tipo B: manutenzione straordinaria;

tipo C: restauro;

tipo D: risanamento conservativo;

tipo E: ristrutturazione edilizia;

tipo F: ristrutturazione edilizia estesa;

tipo G: demolizione e ricostruzione.

tipo H: ripristino (filologico e/o tipologico);

tipo I: demolizione senza ricostruzione.

CAPO II
ATTREZZATURE PUBBLICHE E SPAZI PUBBLICI INEDIFICATI

Art. 38
Classificazione delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico

Le zone classificate *"F"* di cui all'art. 2 del D.I. n. 1444/68 e destinate ad attrezzature e/o spazi pubblici o riservati ad attività collettive, sono le seguenti:

- attrezzature per l'istruzione dell'obbligo
  - *asili nido/scuole materne*
  - *scuole elementari*
- attrezzature di interesse comune
  - *attrezzature religiose*
  - *attrezzature culturali*
  - *attrezzature amministrative*
- spazi pubblici attrezzati (verde pubblico) a parco e per il gioco e lo sport
- parcheggi pubblici

Le zone classificate *"F"* previste nella *"variante"* sono individuate con apposita simbologia grafica nell'elaborato denominato *"Tav. P.1 - Planimetria di progetto del centro storico urbano. Destinazioni urbanistiche e prevalenti destinazioni d'uso"*.

Art. 39
Attuazione delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico

Le previsioni relative ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico si attuano a mezzo di progetti di Opera Pubblica ovvero di interventi edilizi diretti ovvero mediante concessione di costruzione e gestione ai sensi degli articoli 20 e 21 della L.R. n. 4/96 così come modificati dall'art. 16 della L.R. n. 22/96.

L'intervento diretto del privato per la realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico è ammesso previa stipula di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità di esecuzione e di gestione, oltre le forme di utilizzazione del bene che garantiscano le fruibilità pubblica nel bilanciamento con il pubblico interesse.

Art. 40
Spazi pubblici attrezzati (verde pubblico)

Le zone destinate a *"verde pubblico attrezzato"* e individuate con apposita simbologia grafica, sono destinate a giardini e ad aree attrezzate per il gioco e le attività del tempo libero da attuarsi a mezzo di progetto unitario esteso all'intera area così come individuata dalla *"variante"*.

Il progetto unitario dovrà prevedere la sistemazione del verde con la specificazione delle essenze arboree ed arbustive da impiantare e/o mantenere nonché le tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare.

Art. 41
Parcheggi pubblici

Le aree a parcheggio, previste dalla *"variante"* e individuate con apposita simbologia grafica, sono del tipo a raso.

I progetti unitari delle aree di parcheggio dovranno prevedere una adeguata sistemazione a verde con la specificazione delle essenze arboree e arbustive da impiantare e/o mantenere nonché le tipologie di recinzione e/o di cortine a verde da adottare.

Art. 42
Viabilità e spazi pubblici inedificati

Le aree destinate alla viabilità e agli spazi pubblici comprendono: le strade, i percorsi pedonali, gli slarghi, le aree di sosta e il verde di arredo stradale.

Le modalità di intervento per la sistemazione e l'arredo urbano potranno essere definiti a mezzo di idonea progettazione unitaria estesa all'intera zona *"A.2"*, alla stregua di progetto di OO.PP.. Nelle more dell'approvazione della progettazione unitaria, attuabile anche per mezzo di stralci funzionali, gli interventi sulle aree della viabilità e degli spazi pubblici inedificati, dovranno fare riferimento al contenuto esposto negli elaborati denominati *"Tav. P.4 - Abaco degli elementi morfologici del paesaggio urbano"*.

In termini generali, per gli interventi di manutenzione e/o ripristino di parti deteriorate, dovranno essere utilizzate le tecniche e i materiali della tradizione locale.

TITOLO IV

NORME REGOLAMENTARI

CAPO I DISPOSIZIONI PROCEDURALI

Art. 43
Regolamento Edilizio vigente

Nell'ambito di applicazione delle previsioni della *"variante"* e per le parti non in contrasto con le presenti norme, dovrà farsi riferimento al Regolamento Edilizio vigente.

Art. 44
Analisi ricognitiva

Qualsiasi progetto di intervento dovrà essere completo di una idonea analisi ricognitiva sullo stato di fatto, comprendente:

- il rilievo architettonico quotato dell'edificio in scala 1:50 (piante di tutti i livelli compreso il sottotetto e le coperture, sezioni e prospetti esterni ed interni). Il rilievo dovrà essere corredato dalle carpenterie dei solai ove esistenti e a vista, dalle proiezioni delle eventuali strutture voltate, e deve riportare, ambiente per ambiente, la pavimentazione esistente;

- la documentazione fotografica dei prospetti esterni e di tutti gli ambienti interni dell'edificio, e di tutti quegli elementi che a giudizio del progettista o su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, esigono una particolare attenzione;
- una relazione che, illustrando i risultati delle singole elaborazioni analitiche, chiarisca gli elementi che a giudizio del progettista concorrono in modo determinante ad individuare i caratteri dell'organismo edilizio oggetto di intervento. All'interno della relazione dovranno essere documentate informazioni di carattere storico circa la datazione, le fasi di costruzione ed eventuale trasformazione, le destinazioni d'uso dell'edificio, nonché l'esatto riferimento alle fonti, documentarie e iconografiche utilizzate.

In linea generale l'analisi ricognitiva dello stato di fatto, deve essere estesa a tutto l'edificio; qualora le opere oggetto della richiesta di intervento siano limitate a parti specifiche e circoscrivibili dell'edificio, vale in linea di principio il criterio secondo cui le analisi debbono essere estese ad un intorno significativo per la comprensione dell'elemento in sé e delle sue relazioni con le parti contermini e con il contesto di ambiente urbano di appartenenza.

Nel caso di interventi di *"ristrutturazione edilizia"*, anche *"estesa"*, di *"ripristino"*, di *"demolizione e ricostruzione"* e di *"ristrutturazione urbanistica"*, gli elaborati dell'analisi ricognitiva dovranno essere completati da profili redatti con le modalità di cui all'elaborato definito *"Tav. P.3 - Profili altimetrici regolatori"* che comprenda una congrua porzione dell'edificato contiguo.

Sulla base dell'analisi ricognitiva sullo stato di fatto, e (qualora se ne verificasse la necessità) sulla base di ulteriori valutazioni effettuate a seguito di sopralluoghi a cura dei tecnici dell'Amministrazione, il Dirigente/RUP dovrà giudicare l'ammissibilità delle opere previste in ordine ai seguenti criteri:

a) sono sempre consentite le opere di *"manutenzione ordinaria"* e di *"manutenzione straordinaria"* così come definite agli articoli 27 e 28, purché condotte nel rispetto delle condizioni di cui al successivo punto c);
b) dovranno essere in ogni caso impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di conservazione dell'identità storica e tecnico-costruttiva della tradizione locale;
c) dovrà in ogni caso essere salvaguardata la conservazione degli elementi architettonici e decorativi dell'edificio giudicati, dal progettista e/o dall'Ufficio Tecnico Comunale, di particolare rilievo per la loro caratterizzazione, siano essi diffusi o puntuali, esterni o all'interno degli ambienti dell'edificio stesso.

Art. 45
Cambio di classificazione tipologica

E' consentito ai proprietari, singoli o in forma associata, di richiedere per le proprie unità edilizie il cambiamento delle classificazioni tipologiche attribuite dalla *"variante"* e dalle presenti norme.

L'istanza di modifica dovrà dimostrare, attraverso una adeguata documentazione, l'incoerenza della attribuzione in relazione all'effettivo stato di fatto.

La dichiarazione di ammissibilità della richiesta di cambiamento di classificazione tipologica è di competenza del Dirigente/RUP che valuterà la documentazione, redatta da un tecnico abilitato, prodotta a sostegno dell'istanza; la decisione formale sul cambiamento è di

competenza del Dirigente del Settore al quale è demandato il definitivo accoglimento o rigetto dell'istanza, previa valutazione di ammissibilità formalmente espressa.

La decisione dovrà essere notificata al richiedente entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni, oltre il quale essa si intende resa favorevole.

Il cambio di classificazione tipologica non costituisce variante urbanistica, ma mera modifica di modalità d'attuazione.

Sono ammissibili i cambiamenti tra tutte le classificazioni tipologiche, ad eccezione di quelli riguardanti gli *"edifici di interesse storico-architettonico"*.

Art. 46
Unità minima d'intervento

Le previsioni degli interventi si attuano con riferimento alle *"unità minime d'intervento"*, coincidenti in generale con le *"unità edilizie"* così come individuate negli elaborati di progetto.

Nel caso di difformità del perimetro delle *"unità edilizie"* dalla rappresentazione catastale negli elaborati di progetto, dovute ad elementi oggettivi non rilevati o a errori cartografici, dovrà essere proposta dai proprietari, singoli o in forma associata, la correzione in sede di richiesta di Permesso di costruire o Autorizzazione. La proposta di correzione del perimetro dell' *"unità edilizia"* dovrà essere motivata con l'ausilio di adeguata documentazione tecnica.

L'accoglimento della nuova perimetrazione dell'*"unità edilizia"* non costituisce variante urbanistica, ma mera modifica di modalità d'attuazione.

Art. 47
Stralci funzionali

Confermato l'obbligo della progettazione unitaria estesa all'intera *"unità edilizia"*, quando le diverse *"unità immobiliari"* costituenti l' *"unità edilizia"* appartengano a proprietari diversi, è concesso realizzare gli interventi per stralci funzionali relativamente alle singole *"unità immobiliari"*. In questo caso il proprietario proponente l'intervento, conformemente al progetto complessivo sottoscritto dai rimanenti proprietari, può richiedere la Permesso di costruire limitatamente alla porzione di opere riguardanti la propria *"unità immobiliare"*. Tale opportunità è ammessa solo nel caso in cui sia documentalmente dimostrato che l'intervento parziale non rechi pregiudizio alla stabilità dell'edificio e risulti coerente con gli elementi morfologici dei fronti.

Il progetto approvato con il consenso di tutti gli altri proprietari vincola quest'ultimi al rispetto degli interventi previsti, limitatamente alle parti comuni e ai fronti.

Ove non sia raggiunto l'accordo tra tutti i proprietari, l'Amministrazione comunale, su istanza di almeno uno di essi, provvederà ad invitare i rimanenti proprietari dissenzienti, a controfirmare il progetto redatto o a proporre controdeduzioni allo stesso entro il termine di sessanta giorni; trascorso inutilmente detto termine si potrà procedere al rilascio della singola Concessione al proprietario proponente, rimanendo gli altri obbligati al rispetto degli interventi previsti, limitatamente alle parti comuni e ai fronti. Sulle controdeduzioni esprime il proprio motivato parere il Dirigente/RUP..

E' fatta salva la facoltà di ciascun singolo proprietario di proporre modifiche al progetto così come sopra approvato, attraverso progetti di variante.

Art. 48
Parcheggi e autorimesse

E' ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, nelle aree scoperte e di pertinenza, ove sia tecnicamente possibile senza snaturare il preesistente impianto statico delle murature interrate degli edifici e senza compromettere gli arredi a verde d'alto fusto eventualmente esistenti.

La realizzazione di rampe di accesso è consentita solo se compatibile con la tutela dell'edificio e di eventuali pregevoli pavimentazioni, arredi degli spazi liberi e simili, che sono sempre da conservare.

Negli edifici soggetti ad interventi di *"ristrutturazione edilizia"*, anche *"estesa"* o di *"ricostruzione"* e di *"ristrutturazione urbanistica"* è da privilegiare la realizzazione di autorimesse o posti macchina al piano interrato o eventualmente al piano terra.

Le superfici a parcheggio, nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di ricavarli nell'area di pertinenza del fabbricato, possono, in alternativa, essere individuati in area adiacente (distanza massima 250 metri). Qualora fosse dimostrata l'impossibilità di ricavare i posti auto in nessuna delle ipotesi previste, si dovrà procedere alla relativa monetizzazione dell'area di parcheggio. Per la determinazione del valore di monetizzazione si applicano le norme di cui all'ultimo comma dell' art. 59 intendendosi il volume delle attività commerciali pari a quello residenziale.

CAPO II
REQUISITI TECNICO-QUALITATIVI

Art. 49
Prescrizioni qualitative

Tutti i fabbricati, nonché ogni altro manufatto comunque soggetto alla pubblica vista, con speciale riguardo alla loro ubicazione, debbono presentare un aspetto architettonico esteriore consono al relativo carattere tipologico e morfologico e all'ambiente urbano in cui sorgono tali da corrispondere all'esigenza del decoro architettonico del centro storico.

Le parti di un edificio comunque visibili da spazi pubblici dovranno essere sistemati decorosamente.

Non si possono costruire né conservare servizi igienici, relative condutture e altre tubazioni connesse sporgenti dai muri quando siano visibili da spazi pubblici, e neppure costruire, ristrutturare e restaurare, o comunque modificare servizi igienici esterni sporgenti dall'unità immobiliare.

Qualunque intervento sugli edifici esistenti deve garantire:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androni, cortili, scale, ecc.);
- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (opera muraria);
- il mantenimento degli elementi di partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali esterne (scale, ballatoi, marciapiedi, scalinate, ecc.);
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi

fatiscenti;

- l'utilizzazione di tegole di tipo siciliano per il manto di copertura delle falde;
- la conservazione delle murature esterne in pietra a "faccia vista" con la sostituzione dei conci mancanti o degradati;
- l'uso di serramenti in legno con scuri e/o persiane; l'utilizzo di infissi in alluminio preverniciato (elettrocolorato) con scuri e/o persiane di colore verde scuro o marrone scuro è sempre ammesso, con esclusione degli "edifici di interesse storico-architettonico" ;
- l'eliminazione di tutte le superfetazioni, orizzontali e/o verticali, con particolare riguardo a quelle destinate a servizi igienici sui balconi;
- l'impiego di ringhiere in ferro realizzate sulla scorta dei modelli ricorrenti nel centro storico così come riportati nella "Tav. P.4 - Abaco degli elementi morfologici del paesaggio urbano";
- l'utilizzo di coloriture per i prospetti con gamme cromatiche che richiamino quelle riportate nella *"Tav. P.4 - Abaco degli elementi morfologici del paesaggio urbano"* e che non risultino in contrasto con quelle originali eventualmente confinanti (latistanti o frontistanti);

Sono in ogni caso esclusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico, quali: serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s.. In particolare dovrà sempre escludersi l'uso di intonaci plastici e dovranno invece, essere impiegati gli intonaci tipici della tradizione locale a base di malta di calce, sabbia e pigmenti naturali. E' da escludere altresì l'impiego di rivestimenti di marmo dalle opere di finitura delle facciate.

Per i basamenti esterni è consentito l'uso di pietra della tradizione locale.

In termini generali, tutti i progetti degli interventi sugli edifici esistenti, dovranno fare riferimento analogico ai particolari costruttivi raccolti nell'elaborato denominato *"Tav. P.4 - Abaco degli elementi morfologici del paesaggio urbano"*, che pertanto, assumono in tal senso valore indicativo.

Art. 50
Impianti a rete e antenne

Le società e gli enti erogatori di servizi a rete, negli interventi sugli edifici privati prospicienti spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono prevedere una revisione del sistema di conduzione degli impianti (telefonici, idrici, elettrici, del gas) orientato alla realizzazione di cavidotti interrati o allocati sotto traccia lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

La realizzazione sotto traccia è prescrittiva per tutti i nuovi interventi.

Le prescrizioni di cui al comma precedente valgono anche per l'allocazione sotto traccia da parte dei privati delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici.

Gli impianti di pubblica illuminazione debbono essere revisionati con progetto unitario per l'intero centro storico o porzioni significative di esso (progetti stralcio di un progetto generale unitario) finalizzato anche alla valorizzazione degli edifici di *"interesse storico architettonico"* e degli spazi pubblici antistanti.

Le antenne radio-televisive e le parabole dovranno essere collocate con modalità e posizione

tali da renderle il più possibile invisibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico. Per le unità edilizie composte da più unità immobiliari è prescritto l'obbligo dell'installazione di antenne e/o parabole centralizzate.

Art. 51
Iscrizioni – Insegne – Mostre – Vetrine – Fioriere

La posizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe e negozi, fioriere, inferriate, cartelli anche provvisori, indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggere all'esterno degli edifici, è subordinato all'Autorizzazione comunale.

Tali opere non debbono in alcun modo alterare o celare gli elementi architettonici dell'edificio e devono inserirsi in questo con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio stesso e del contesto.

Gli aggetti non debbono oltrepassare cm. 5 dall'allineamento verticale del muro.

E' consentito apporre insegne a bandiera esclusivamente per le farmacie, i monopoli e i locali e gli uffici di pubblico soccorso.

Gli stemmi, le iscrizioni lapidarie, le edicole votive, i pilastri, le mostre, i basamenti, i paracarri, i selciati e i gradini in pietra di raccordo tra le abitazioni private e gli spazi pubblici di evidente e riconosciuto valore storico e caratterizzanti l'ambiente storico urbano, dovranno essere tutelati e conservati nella loro integrità formale, dimensionale e funzionale.

L'eventuale rimozione temporanea dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale che, sentito il parere formale del Dirigente del Settore, deve intimarne la cautelativa conservazione per il riconosciuto valore storico e artistico, sino al ripristino originario nel sito di appartenenza.

Art. 52
Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Quando non ostacolino il libero transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini, l'Amministrazione può permettere, con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico.

Tali tende sono però vietate ai piani terra degli edifici prospettanti su strade prive di marciapiede, salvo che non si tratti di strade aperte al solo traffico pedonale.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

Art. 53
Numeri civici – Tabelle stradali – Indicatori di pubblici servizi e segnali turistici

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze, etc. nonché di ganci, lampade e relativi accessori per la pubblica illuminazione, indicatori viari e segnali turistici.

L'apposizione e conservazione dei numeri civici e delle tabelle o targhe toponomastiche di viabilità, è fatta dal Comune a proprie spese.

I proprietari interessati sono tenuti al loro ripristino quando siano state distrutte o danneggiate per fatti ad essi imputabili.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di non occultarli alla pubblica vista.

Il numero civico viene collocato alla porta d'ingresso a destra di chi guarda; ad un altezza variabile da due a tre metri.

La segnaletica di pubblici servizi e di siti di interesse turistico, dovrà essere definita attraverso un studio di settore che ne definisca gli elementi grafici formali e la collocazione.

Art. 54
Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo e devono essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante; pertanto, il manto di qualsiasi copertura a tetto inclinato dovrà essere eseguito esclusivamente con tegole in cotto del tipo siciliano poste in opera con le tecniche e le modalità tradizionali del luogo.

Nelle coperture a tetto dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%.

In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 3% in modo da facilitare lo scolo della acque piovane.

Art. 55
Crolli

In caso di crolli di unità edilizie, è sempre consentita la loro ricostruzione con le modalità previste per gli interventi di ripristino di cui all’art. 34, fatti salvi eventuali motivi ostativi di natura normativa e regolamentare.

TITOLO V

DISCIPLINA DELLE ATTIVITA’ COMMERCIALI

CAPO I
NORMATIVA DI RIFERIMENTO E MODALITA’ D’APPLICAZIONE

Art. 56
Normative e disposizioni regolamentari

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sulla rete commerciale compresa nella zona omogenea *“A.2”* del centro storico urbano, si esercita attraverso le norme del presente Titolo V, al fine di favorire la realizzazione di una rete di vendita e distributiva efficiente, adeguatamente integrata con le altre funzioni di servizio al cittadino.

Le norme seguenti disciplinano l’attività commerciale relativamente ai tipi d’uso commerciali, agli standard pertinenziali e alle modalità insediative, ai sensi della L.r. n. 28 del 22.12.1999, del D.P.R.S. 11.07.2000 e del D.A. 12.07.2000.

Le presenti disposizioni non si applicano alle categorie commerciali di cui al comma 2 dell'art. 2 della L.r. n. 28/1999 (farmacie, rivendite di monopolio, vendite di carburanti, ecc.). Sono fatte salve le disposizioni normative relative alle attività di cui al comma 3 dell'art. 2 della L.r. n. 28/1999 (ottico, rivendite di giornali, ecc.).

Art. 57
Attività commerciali nel centro storico

Nella zona omogenea *"A.2"* del centro storico urbano, così come individuata dalla presente *"variante"*, sono consentiti tutti i settori merceologici di cui all'art. 3 dell'allegato 1 al D.P.R.S. 11.07.2000:

Raggruppamento I – tutti i prodotti alimentari nonché gli articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa;

Raggruppamento II – prodotti dell'abbigliamento, articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima e delle calzature;

Raggruppamento III – prodotti vari (trattasi di una o più categorie merceologiche non comprese nel *Raggruppamento II*).

Negli *"edifici di interesse storico-architettonico"*, negli *"edifici del tessuto storico di base qualificati"*e negli*"edifici del tessuto storico di base"* sono consentiti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita. L'attivazione di medie strutture di vendita può essere ammessa esclusivamente nella ipotesi di utilizzo dell'intera unità edilizia ed è subordinata al rilascio di permesso di costruire per opere di adeguamento estese all'intero organismo edilizio al fine di garantire la preservazione dello stesso dalle alterazioni dell'aspetto tipologico-formale. In questo caso, la destinazione commerciale si intende estesa all'intera unità edilizia.

Negli *"edifici di sostituzione e/o nuova edificazione"* sono consentiti esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, mercati coperti e centri commerciali locali urbani.

Sono vietate le grandi strutture di vendita.

In tutta la zona omogenea *"A.2"* è consentito l'esercizio dell'attività di ambulantato in conformità alle modalità prescritte da apposito regolamento comunale; il medesimo regolamento può consentire il rilascio di autorizzazioni per sedi fisse temporanee connesse a fiere, mercati o sagre che si svolgano in occasioni di festività locali e analoghe circostanze.

Le attività relative all'esercizio del commercio possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70.

Art. 58
Interventi di valorizzazione commerciale

Nella zona omogenea *"A.2"* del centro storico urbano, così come individuata dalla presente *"variante"*, l'Amministrazione comunale, d'intesa con le organizzazioni di categoria e dei consumatori, potrà promuovere appositi *"Progetti di valorizzazione commerciale"* in conformità agli obiettivi fissati dall'art. 13 dell'allegato 1 al D.P.RS. 11.07.2000.

Obiettivo dei *"Progetti di valorizzazione commerciale"* è la preservazione e lo sviluppo della funzione del commercio nel centro storico ed in altre aree urbane a forte vocazione commerciale attraverso interventi anche di natura urbanistico-edilizio volti alla riqualificazione e

allo sviluppo del tessuto commerciale, artigianale di servizio e della ricettività, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana.

I Progetti di valorizzazione commerciale dovranno prevedere interventi di carattere strutturale quali:

a) il censimento degli esercizi commerciali con consolidata presenza nello stesso settore merceologico e con caratteristiche di pregio;
b) il riuso di manufatti o vuoti urbani esistenti per l'insediamento di nuove attività commerciali e il potenziamento di quelli esistenti, privilegiando la formula dei centri commerciali di qualità e delle gallerie commerciali specializzate;
c) la realizzazione di parcheggi pubblici o privati pluripiano o interrati;
d) il rifacimento dell'illuminazione pubblica e delle pavimentazioni stradali;
e) la pedonalizzazione e la restrizione del traffico lungo vie e piazze, contestualmente ad altri interventi equilibratori sul sistema del traffico urbano e al potenziamento delle aree a verde attrezzate e delle alberature in genere;
f) la realizzazione di una rete multimodale di trasporti pubblici urbani ed extraurbani e relativi nodi di interscambio;
g) la realizzazione di opere di arredo stradali capaci di identificare l'area interessata;
h) il recupero dei manufatti di valore storico-architettonico;
i) il riutilizzo di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di pubblico servizio;
j) il recupero di piazze e spazi pubblici da destinare all'attività di commercio su aree pubbliche o a luoghi di esposizioni, mostre e di attività culturali a carattere periodico, così come la creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e svago;
k) l'attuazione di azioni di marketing e promozione.

I *"Progetti di valorizzazione commerciale"* possono essere d'iniziativa pubblica o privata e sono approvati dal Consiglio Comunale contestualmente ad un apposito programma di attuazione contenente i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi, i soggetti pubblici e privati attori del progetto e il dettaglio del piano finanziario.

Art. 59
Parcheggi pertinenziali

L'autorizzazione all'apertura di un esercizio commerciale è di norma subordinato alla attestazione di disponibilità di parcheggi pertinenziali per la clientela così come definiti dall'art. 16 dell'allegato 1 al D.P.R.S. 11.07.2000.

Tuttavia, valutando le particolari caratteristiche morfologiche del tessuto storico urbano, nell'ambito della zona omogenea *"A.2"* può derogarsi dal rispetto di quanto indicato al primo comma, nei seguenti casi:

a) avviamento di nuova attività commerciale in edifici esistenti;
b) nel caso in cui la strada o lo spazio pubblico o di uso pubblico su cui prospettano i vani destinati ad attività commerciale non siano carrabili;

c) nel caso in cui con un ampliamento la superficie di vendita dell'esercizio di vicinato non superi il limite complessivo di mq 100, non trasformandosi così in media struttura di vendita.

In questi casi pertanto, non è richiesta la disponibilità di aree a parcheggio pertinenziale.

La dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela è invece sempre richiesta per gli interventi di *"ristrutturazione urbanistica"* ; in questo caso dovranno prevedersi le necessarie aree a parcheggio nelle misure previste dall'art. 16 dell'allegato 1 al D.P.R.S. 11.07.2000. Nella evenienza che per particolari condizioni del sito oggetto di *"ristrutturazione urbanistica"* , sia inattuabile la completa dotazione di parcheggio, si potrà parzialmente ricorrere all'istituto della monetizzazione.

Per la determinazione dell'importo di monetizzazione si assume il volume virtuale dell'attività commerciale, calcolato attraverso il prodotto della superficie coperta per l'altezza convenzionale di ml 3,00. Al volume così determinato si applica, per il calcolo dell'importo di monetizzazione, quello determinabile dagli oneri di urbanizzazione per parcheggi e verde pubblico in applicazione della L. 10/1977.

TITOLO VI

PRESCRIZIONI PARTICOLARI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 60
Norme di tutela ambientale e disciplina degli impianti vegetali in ambito urbano

Nella zona omogenea *"A.2"* é vietato procedere senza specifica autorizzazione a sbancamenti e a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dell'eventuale strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Autorizzazione o di Concessione devono essere sistemate a verde e alberate: il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve essere accompagnato dal rilievo planimetrico delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento e delle corrispondenti sostituzioni motivate.

Il progetto di cui al precedente comma dovrà specificare le essenze per le piantumazioni arbustive e per quelle arboree; quest'ultime dovranno essere scelte tra quelle con apparato radicale non invasivo.

Art. 61
Riferimento alla vigente normativa antisismica

Ogni opera di *"consolidamento"*, "*restauro"*, *"risanamento conservativo"*, *"ristrutturazione edilizia"*, anche *"estesa"*, *"ripristino"*, *"ristrutturazione urbanistica"* nonché ogni nuova costruzione, dovrà avere requisiti tali da corrispondere alle prescrizioni antisismiche

nazionali e regionali contenute nelle vigenti leggi, decreti e regolamenti concernenti le costruzioni in zone sismiche.

L'attuazione delle previsioni della *"variante"*, prima della progettazione esecutiva delle singole opere per cui valgono le presenti norme, è subordinata alle procedure di cui al punto H del Decreto Ministeriale 11 Marzo 1988 procedendo, prima della progettazione esecutiva, alla verifica geologica e geotecnica del progetto attraverso le opportune e necessarie indagini geognostiche volte a documentare la fattibilità delle opere, individuando i limiti imposti al progetto dalle caratteristiche del sottosuolo.

Trattandosi di zona sismica si dovranno, inoltre documentare i criteri di rispetto dei vincoli di natura sismica. Nella eventuale redazione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere predisposto l'esecuzione di apposito studio geologico-tecnico, redatto ai sensi della circolare n. 2222 del 31 Gennaio 1995, secondo le indicazioni del punto 5.2 della predetta circolare, integrando in tal modo, per ciascun piano successivamente progettato, gli elaborati di dettaglio a scala 1:2.000 o 1:1.000, riportati nell'allegato A di detta circolare. In particolare, in detti nuovi studi attenta cura dovrà essere posta alla valutazione delle condizioni di pericolosità sismica dei siti interessati alla pianificazione, più in generale, della pericolosità geologica legata alla stabilità dei pendii sia in condizioni statiche che dinamiche.

Art. 62
Aree di pericolosità geologica

L' *"area di pericolosità geologica"*, esterna alla perimetrazione della zona *"A.2"* individuata nelle tavole di progetto della presente *"variante"*, è stata recepita dallo *"Studio geologico - tecnico, geomorfologico, idrogeologico, sismico"* redatto ai sensi della Circolare ARTA n. 2222/95.

In tale area, a sua volta recepita dal P.A.I. - Piano Stralcio di Bacino denominato *"Bacino idrografico del Fiume Milicia (035) area territoriale tra il bacino del fiume S. Leonardo (034) e area territoriale tra il bacino del Fiume Milicia e il bacino del Fiume Eleuterio (036)"* approvato con DPRS 21/02/2011 n. 117 (GURS n. 22 del 20/05/2011), si applicano le norme previste al Capitolo 1 della Relazione Generale del Piano Stralcio di Bacino, redatto ai sensi dell'art. 17, comma 6 ter, della L. 183/89, dell'art. 1, comma 1, del D.L. 80/98, convertito con modificazioni dalla L. 267/98, e dell'art. 1 bis del D.L. 279/2000, convertito con modificazioni dalla L. 365/2000.

CAPO II
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 63
Concessioni e autorizzazioni edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore delle presenti norme

Le opere già autorizzate, in contrasto con le presenti Norme e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore di esse, non sono soggette alle nuove disposizioni, purché la comunicazione di inizio dei lavori sia stata notificata al Comune prima dell'entrata in vigore delle norme medesime e comunque nei termini di validità della Concessione e/o Autorizzazione rilasciata e le opere vengano ultimate entro i termini previsti dall'atto concessorio e/o autorizzativo.

Le Concessione edilizie e le Autorizzazioni di cui al comma precedente non sono soggette a proroga.

Art. 64
Misure di salvaguardia

Dalla datazione e dall'orario della delibera di adozione della *"variante"* da parte del Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della L. 3 novembre 1952 n. 1902 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 65
Entrata in vigore delle presenti norme

A decorrere dalla data di entrata in vigore delle presenti norme si intendono non applicabili, per gli interventi ricadenti nella zona omogenea *"A.2"*, tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le dette norme.

In particolare, le presenti norme sostituiscono anche il vigente Regolamento Edilizio per le parti in contrasto, nonché tutte le norme igieniche, di interesse e carattere edilizio e urbanistico in esso contenute, sempre relativamente alla zona *"A.2"*.

Indice

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI 2
CAPO I GENERALITÀ 2
Art. 1 Contenuti e campo di applicazione 2
Art. 2 Elaborati costitutivi della " Variante generale per il recupero del centro storico" 2
Art. 3 Definizioni dei termini urbanistico-edilizi 3
CAPO II DESTINAZIONI URBANISTICHE E D'USO 5
Art. 4 Zona omogenea "A.2" 5
Art. 5 Destinazioni d'uso 6
Art. 6 Paese-albergo e albergo diffuso 7
TITOLO II ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO 8
CAPO I INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI 8
Art. 7 Strumenti urbanistici attuativi e piani di settore 8
Art. 8 Piano Particolareggiato (PP) 8
Art. 9 Piano di Zona (PEEP) 9
Art. 10 Programma Costruttivo (PC) 9
Art. 11 Piano di Recupero (PR) 9
Art. 12 Programmi Integrati di Intervento (PII) 9
Art. 13 Programma di Recupero Urbano (PRU) 9
Art. 14 Interventi di trasformazione urbana (STU) 10
Art. 15 Piano del Colore e del Decoro Urbano (PCDU) 10
Art. 16 Piano urbano della mobilità (PUM) 11
Art. 17 Programmazione commerciale (PUSC) 11
Art. 18 Piano di emergenza comunale per la protezione civile (PEC) 11
Art. 19 Opere di urbanizzazione 12
Art. 20 Formazione dei comparti 12
CAPO II INTERVENTI EDILIZI DIRETTI 13
Art. 21 Attuazione degli interventi pubblici 13
Art. 22 Attuazione degli interventi edilizi privati 13
CAPO III CLASSIFICAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE 13
Art. 23 Classificazione dei tipi edilizi 13
Art. 24 Classificazione funzionale dei tipi edilizi 14
TITOLO III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI 15
CAPO I DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI 15
Art. 25 Categorie d'intervento 15
Art. 26 Opere interne 15
Art. 27 Manutenzione ordinaria 16
Art. 28 Manutenzione straordinaria 17
Art. 29 Restauro 18
Art. 30 Risanamento conservativo 19
Art. 31 Ristrutturazione edilizia 21
Art. 32 Ristrutturazione edilizia estesa 22
Art. 33 Demolizione e ricostruzione 23
Art. 34 Ripristino filologico e tipologico 24
Art. 35 Demolizione senza ricostruzione 24
Art. 36 Ristrutturazione urbanistica 25
Art. 37 Modalità di intervento 26
Capo II ATTREZZATURE PUBBLICHE E SPAZI PUBBLICI INEDIFICATI 27
Art. 38 Classificazione delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico 27
Art. 39 Attuazione delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico 27
Art. 40 Spazi pubblici attrezzati (verde pubblico) 27
Art. 41 Parcheggi pubblici 28
Art. 42 Viabilità e spazi pubblici inedificati 28

TITOLO IV NORME REGOLAMENTARI 28
Capo I DISPOSIZIONI PROCEDURALI 28
Art. 43 Regolamento Edilizio vigente 28
Art. 44 Analisi ricognitiva 28
Art. 45 Cambio di classificazione tipologica 29
Art. 46 Unità minima d'intervento 30
Art. 47 Stralci funzionali 30
Art. 48 Parcheggi e autorimesse 31
Capo II REQUISITI TECNICO-QUALITATIVI 31
Art. 49 Prescrizioni qualitative 31
Art. 50 Impianti a rete e antenne 32
Art. 51 Iscrizioni – Insegne – Mostre – Vetrine – Fioriere 33
Art. 52 Tende aggettanti sullo spazio pubblico 33
Art. 53 Numeri civici – Tabelle stradali – Indicatori di pubblici servizi e segnali turistici 33
Art. 54 Coperture 34
Art. 55 Crolli 34
TITOLO V DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI 34
CAPO I NORMATIVA DI RIFERIMENTO E MODALITA' D'APPLICAZIONE 34
Art. 56 Normative e disposizioni regolamentari 34
Art. 57 Attività commerciali nel centro storico 35
Art. 58 Interventi di valorizzazione commerciale 35
Art. 59 Parcheggi pertinenziali 36
TITOLO VI PRESCRIZIONI PARTICOLARI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 37
CAPO I PRESCRIZIONI PARTICOLARI 37
Art. 60 Norme di tutela ambientale e disciplina degli impianti vegetali in ambito urbano 37
Art. 61 Riferimento alla vigente normativa antisismica 37
Art. 62 Aree di pericolosità geologica 38
CAPO II DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 38
Art. 63 Concessioni e autorizzazioni edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore delle presenti norme 38
Art. 64 Misure di salvaguardia 39
Art. 65 Entrata in vigore delle presenti norme 39