



COMUNE DI BAGHERIA

PROVINCIA DI PALERMO



PIANO REGOLATORE GENERALE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(con le modifiche discendenti dalla Delibera di Adozione Commissariale n°74 del 09/10/2013)

Il presente elaborato è stato redatto sulla base della variante generale per il Centro Storico, dall'Arch. Davide Leone, su incarico di cui alla Determina Dirigenziale n° 53 del 22/12/2005, rielaborato e rivisto dall'Ufficio del Piano.

tavola:

Cs Nta

scala:

data:

PROGETTISTI

Arch. Maria Piazza

Geom. Carlo Tripoli

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Vincenzo Aiello

SUPPORTO AI PROGETTISTI ED AL R.U.P.:

Geom. Cosimo Tantillo, Geom. Giuseppe Gagliano, Geom. Tommaso Sciortino, Sig. Giovan Battista Lo Verso

visti ed approvazioni:

Norme tecniche di attuazione -Piano di Recupero del Centro Storico di Bagheria

**PIANO DI RECUPERO PER IL CENTRO
STORICO DI BAGHERIA - PA**

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

BAGHERIA 2012

Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
CAPO I - ELEMENTI E FINALITÀ DEL PIANO	5
Art. 1 - Elementi del piano	5
Art. 2 - Applicazione del Piano di Recupero del Centro Storico	6
Art. 3 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici.....	6
CAPO II - DEFINIZIONI	7
Art. 4 - Contesto.....	7
Art. 5 - Tessuto.....	7
Art. 6 - Ambito di intervento	7
Art. 7 - Isolato	7
Art. 8 - Unità edilizia.....	7
Art. 9 - Sistema architettonico	7
Art. 10 - Parte di un edificio	8
Art. 11 - Elemento.....	8
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO.....	8
CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	8
Art. 12 - Categorie di intervento	8
Art. 13 - Manutenzione ordinaria (a).....	8
Art. 14 - Manutenzione straordinaria (b).....	9
Art. 15 - Altre opere per le quali è prescritta la semplice autorizzazione	10
Art. 16 - Restauro e risanamento conservativo (c).....	10
Art. 17 - Ristrutturazione edilizia (d)	11
Art. 18 – Edifici monumentali	12
Art. 19 - Opere interne.....	12
Art. 20 - Demolizione.....	12
Art. 21 - Costruzioni precarie	12
Art. 22 - Nuova edificazione (ri-edificazione).....	12
Art. 23 - Destinazione d'uso.....	13
Art. 24 - Ristrutturazione urbanistica.....	13
Art. 25 - Attrezzatura ed uso del territorio	13
CAPO II - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	13
Art. 26 - Individuazione delle unità di intervento	13
Art. 27 - Intervento diretto.....	14
Art. 28 - Concessione edilizia	14
Art. 29 - Termini di validità della concessione.....	14
Art. 30 - Convenzione che accompagna la concessione edilizia	14
Art. 31 - Autorizzazione edilizia.....	15
Art. 32 - Oneri di urbanizzazione.....	15
Art. 33 - Articolazione e accessibilità a economie agevolate per gli interventi	15
Art. 34 - Licenza d'uso.....	15
Art. 35 - Aggiornamento della cartografia di piano.....	16
TITOLO III - INTERVENTI AMMISSIBILI PER UNITÀ EDILIZIA	16
CAPO I - RISPETTO DEL P.R.G. E DESTINAZIONI D'USO	16
Art. 36 - Rispetto del P.R.G.....	16
Art. 37 - Destinazioni di zona.....	16
CAPO II - INTERVENTI PER UNITÀ EDILIZIA	17
Art. 38 - Definizioni generali.....	17

Art. 39 - Unità edilizie con caratteristiche storiche e architettoniche di particolare pregio – Villa Storica (c1)	17
Art. 40 - Unità edilizie con caratteri storici di pregio negli elementi di finitura delle facciate e con rimaneggiamenti interni – Palazzo (c2)	17
Art. 41 - Unità edilizie di recente costruzione non coerenti con le caratteristiche storiche tipologiche, ambientali e architettoniche del centro storico – U.E. a torre e U.E. in linea; U. E. Isolata (d1)	17
Art. 42 - Unità edilizie che presentano caratteri ambientali negli elementi di finitura delle facciate e con rimaneggiamenti interni – Palazzetto; Edificio Produttivo (d2)	18
Art. 43 - Unità edilizie di base con rilevanti elementi ambientali e nelle facciate e rimaneggiamenti degli interni – U.E. a spina e U.E. a schiera (d3)	18
Art. 44 - Unità edilizie di base con rilevanti elementi ambientali e rimaneggiamenti delle facciate con criticità tipologiche all’uso residenziale – Magazzino produttivo (d4)	19
Art. 45 - Capannoni artigianali e produttivi (d5)	19
Art. 46 - Individuazione dei contesti e dei tessuti	20
Art. 47 - Interventi generali nei contesti e nei tessuti	20
Art. 48 - Indicazioni integrative valide per tutti i contesti ed i tessuti	21
Art. 49 - Indicazioni integrative relative alla applicazione della L. 457/78	21
Art. 50 - Recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze e di locali accessori	21
CAPO III - IMPIANTI A RETE, Aree destinate a servizi E FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	22
Art. 51 - Opere di urbanizzazione primaria: Impianti e reti tecnologiche	22
Art. 52 - Servizi di standards di quartiere	22
TITOLO IV - ZONA «A» - REGOLE DI GUIDA ALL’INTERVENTO	23
CAPO I - UNITA’ EDILIZIE - CARATTERISTICHE DELLE OPERE	23
Art. 53 - Integrazione alle categorie di intervento	23
Art. 54 - Paramenti esterni, indicazioni generali	23
Art. 55 - Interni, indicazioni generali	23
Art. 56 - Coperture, indicazioni generali	24
Art. 57 . Adeguamento delle strutture al rischio sismico	24
Capo II - REGOLE PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI	24
Art. 58 - Basamenti	24
Art. 59 - Cantonali, lesene	25
Art. 60 - Porte d’ingresso, portoni e manomissioni	25
Art. 61 - Finestre	25
Art. 62 - Balconi, mensole e ringhiere	25
Art. 63 - Infissi	26
Art. 64 - Murature, intonaci e colori	26
Art. 65 - Soprelevazioni e manomissioni	26
Art. 66 - Manomissioni, ruderi e ricostruzioni	27
CAPO III - ADEGUAMENTO TECNOLOGICO ED IMPIANTI	27
Art. 67 - Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche	27
Art. 68 - Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell’acqua	27
Art. 69 - Servizi igienici	27
Art. 70 - Impianti di riscaldamento	27
Capo IV - ARREDO URBANO	28
Art. 71 - Pavimentazioni, marciapiedi, muretti e ringhiere	28
Art. 72 - Colore degli intonaci dei paramenti murari	28
Art. 73 - Illuminazione	28
Art. 74 - Numeri civici e toponomastica	28
Art. 75 - Insegne dei negozi	28

Art. 76 - Oggetti ed elementi di arredo, fontane pubbliche, chioschi	29
CAPO V - INTEGRAZIONE E MODIFICHE DELLE NORME IGIENICO SANITARIE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO RELATIVAMENTE AL CENTRO STORICO	29
Art. 77 - Spazi interni agli edifici e nuove aperture	29
Art. 78 - Scale	29
Art. 79 - Altezza dei locali e piani interrati e seminterrati	29
Art. 80 - Norme comuni per tutti gli alloggi.....	29
TITOLO V - NORME DI PROCEDURA E PRESCRIZIONI GENERALI.....	30
Art. 81 - Documentazione da allegare alla domanda di concessione ed autorizzazione.....	30
Art. 82 - Indagini geognostiche.....	31
Art. 83 - Riferimenti legislativi.....	31

COMUNE DI BAGHERIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO PER IL CENTRO STORICO DI BAGHERIA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI SPECIALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - ELEMENTI E FINALITÀ DEL PIANO

Art. 1 - Elementi del piano

Sono elementi costitutivi del Piano particolareggiato di recupero del centro storico del Comune di Bagheria i seguenti elaborati:

CsA.R.	Relazione illustrativa dell'analisi e del progetto		
CsA.1	Planimetria delle fasi di sviluppo del centro urbano	Rapp.	1/5.000;
CsA.2	Planimetria indicante gli ambiti morfologico funzionali	Rapp.	1/5.000;
CsA.3.a	Analisi Unità edilizie - Consistenza	Rapp.	1/1.000;
CsA.3.b	Analisi Unità edilizie - Consistenza	Rapp.	1/1.000;
CsA.3.c	Analisi Unità edilizie - Consistenza	Rapp.	1/1.000;
CsA.3.d	Analisi Unità edilizie - Consistenza	Rapp.	1/1.000;
CsA.3.e	Analisi Unità edilizie - Consistenza	Rapp.	1/1.000;
CsA.4.a	Analisi Unità edilizie – Stato fisico	Rapp.	1/1.000;
CsA.4.b	Analisi Unità edilizie – Stato fisico	Rapp.	1/1.000;
CsA.4.c	Analisi Unità edilizie – Stato fisico	Rapp.	1/1.000;
CsA.4.d	Analisi Unità edilizie – Stato fisico	Rapp.	1/1.000;
CsA.4.e	Analisi Unità edilizie – Stato fisico	Rapp.	1/1.000;
CsA.5.a	Analisi Unità edilizie – Stato d'uso	Rapp.	1/1.000,
CsA.5.b	Analisi Unità edilizie – Stato d'uso	Rapp.	1/1.000;
CsA.5.c	Analisi Unità edilizie – Stato d'uso	Rapp.	1/1.000;
CsA.5.d	Analisi Unità edilizie – Stato d'uso	Rapp.	1/1.000;
CsA.5.e	Analisi Unità edilizie – Stato d'uso	Rapp.	1/1.000,
CsA.6.a	Analisi Unità edilizie – Tipologia	Rapp.	1/1.000;
CsA.6.b	Analisi Unità edilizie – Tipologia	Rapp.	1/1.000;
CsA.6.c	Analisi Unità edilizie – Tipologia	Rapp.	1/1.000;
CsA.6.d	Analisi Unità edilizie – Tipologia	Rapp.	1/1.000;
CsA.6.e	Analisi Unità edilizie – Tipologia	Rapp.	1/1.000;
CsA.7.a	Analisi Unità edilizie – Uso piani terra	Rapp.	1/1.000;
CsA.7.b	Analisi Unità edilizie – Uso piani terra	Rapp.	1/1.000;
CsA.7.c	Analisi Unità edilizie – Uso piani terra	Rapp.	1/1.000;
CsA.7.d	Analisi Unità edilizie – Uso piani terra	Rapp.	1/1.000;
CsA.7.e	Analisi Unità edilizie – Uso piani terra	Rapp.	1/1.000;
CsA.8.a	Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico	Rapp.	1/2.000;
CsA.8.b	Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico	Rapp.	1/2.000;
CsA.8.c	Individuazione delle sezioni censuarie nel centro storico	Rapp.	1/10.000;
CsA.9.a	Ridisegno della planimetria catastale	Rapp.	1/2.000;
CsA.9.b	Ridisegno della planimetria catastale	Rapp.	1/2.000;
CsA.10.a	Analisi delle attrezzature e dei servizi previsti nel PRG	Rapp.	1/2.000;
CsA.10.b	Analisi delle attrezzature e dei servizi previsti nel PRG	Rapp.	1/2.000;
CsA.11.a	Individuazione int. Programma Triennale OO.PP. e altri piani	Rapp.	1/2.000;
CsA.11.b	Individuazione int. Programma Triennale OO.PP. e altri piani	Rapp.	1/2.000;
CsP.1.a	Planimetria di progetto – indicazione e prescrizioni speciali	Rapp.	1/2.000;
CsP.1.b	Planimetria di progetto – indicazione e prescrizioni speciali	Rapp.	1/2.000
CsP.2.a	Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili	Rapp.	1/1.000;

CsP.2.b	Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili	Rapp.	1/1.000;
CsP.2.c	Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili	Rapp.	1/1.000;
CsP.2.d	Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili	Rapp.	1/1.000;
CsP.2.e	Planimetria di progetto – Categoria di intervento ammissibili	Rapp.	1/1.000;
CsP.3	Esemplificazione delle categorie di intervento sulle tipologie edilizie storiche;		
Cs. Nta	Norme tecniche di attuazione;		

Nel caso che tra tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza, fa testo la tavola a scala più particolareggiata.

Art. 2 - Applicazione del Piano Particolareggiato di Recupero Del Centro Storico

* Sono soggette a Piano Particolareggiato di Recupero le aeree del centro storico, già definite dal P.R.G. come Centro Storico

* Il confine delle aree sottoposte a Piano particolareggiato di Recupero è stato specificato rispetto a quello dello strumento generale rispondendo a tre esigenze fondamentali:

- ∞ l'inclusione di Unità Edilizie con caratteristiche storiche e ambientali di pregio sull'area di confine dell'ambito di intervento,
- ∞ La giusta perimetrazione delle unità edilizie di margine precedentemente male interpretate a causa della scala dello strumento generale,
- ∞ l'esclusione delle Unità edilizie parzialmente incluse nell'ambito di centro storico dal PRG, qualora le stesse non presentassero evidenti caratteristiche di storicità

* Il piano opera in conformità della L. n. 457 del 5 agosto 1978 e successive modifiche e integrazioni, della L.R. del 27 dicembre 1978 n. 71 e della circolare D.R.U. 3/2000 Prot. 4159 dell'11/07/2000, nonché nel rispetto della vigente legislazione urbanistica sia statale che regionale.

* Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio oggetto del Piano particolareggiato di Recupero deve attenersi alle presenti norme.

Art. 3 - Finalità delle norme e degli elaborati grafici

* La disciplina del Piano particolareggiato di Recupero si applica al territorio comunale nelle aree del centro storico (Zone «A» di P.R.G.) così come indicato nelle tavole di Piano, secondo le disposizioni delle seguenti norme e le indicazioni dei grafici elencati nell'articolo precedente.

* Per quanto non espressamente normato, in particolare in relazione alle pertinenze ai giardini storici e alle aree di contesto delle Ville e dei manufatti storici fa fede la disciplina di uso del suolo come normata dal P.R.G. operante.

* Le norme e gli elaborati grafici disciplinano l'attività edilizia pubblica e privata nelle suddette aree. In ogni costruzione, l'intervento sul preesistente, anche se frutto dell'iniziativa privata, costituisce una modifica dell'ambiente, che supera per durata e rapporto con la collettività, l'ambito delle decisioni personali del proprietario e del progettista ed ha interesse collettivo.

* Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sugli interventi si esercita mediante il Piano particolareggiato di Recupero attraverso l'esame delle richieste di concessione o autorizzazione nei casi previsti all'art. 48 della L. 457/78, all'art. 42 della L.R. 71/78 e sue successive modifiche e integrazioni ed alla circolare D.R.U. 3/2000 Prot. 4159 dell'11/07/2000 in armonia con i principi della partecipazione e del decentramento amministrativo al fine di garantire la validità, funzionale e sociale, dei servizi e delle costruzioni.

* Pertanto il Piano particolareggiato di Recupero ha la finalità: della salvaguardia dei valori storici urbanistici, architettonici, ambientali e paesaggistici; del risanamento e del recupero edilizio, della regolamentazione delle attività edilizie, della definizione dei servizi necessari e compatibili, nell'ambito della rivitalizzazione e valorizzazione economica e sociale delle aree del parco pubblico, del centro storico.

CAPO II - DEFINIZIONI

Art. 4 - Contesto

* Si definisce «contesto» un allineamento viario urbano con caratteri di centralità, comprensivo delle unità edilizie e dei sistemi architettonici che vi si affacciano e che, anche se sviluppatosi nel tempo, presenta caratteri: di forme generali esterne (morfologia), di tipi edilizi (tipologia), di allineamenti degli edifici, di conformazione degli ingressi alle unità edilizie, ed alle vie secondarie afferenti, in generale omogenei.

Art. 5 - Tessuto

* Si definisce «tessuto» un'area urbana prevalentemente residenziale contenuta tra contesti e/o da essi dipendente per viabilità principale con caratteri di impianto viario e di tipologia edilizia in generale omogenei.

Art. 6 - Ambito di intervento

* Si definisce «Ambito di intervento» una porzione di contesto, o di tessuto urbano, o di territorio dove è necessario un intervento omogeneo ed unitario per ragioni urbanistiche ed architettoniche, o socio economiche.

* L'ambito di intervento è in genere regolato attraverso proposte di progetto che definiscono per superficie coperta, volumetrie, caratteri generali e tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza, il modo d'uso del suolo urbano.

Art. 7 - Isolato

* Si definisce «isolato» una porzione di edificato perimetrata da strade urbane o da spazi pubblici.

Art. 8 - Unità edilizia

* S'intende per «unità edilizia» l'immobile realizzato secondo un unico atto costitutivo anche se con modifiche o superfetazioni, che presenta pertanto caratteri strutturali, morfologici, stilistici, tipologici unitari e che può o non contenere più unità immobiliari.

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

- a. Unità di prospetto (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle bucatore, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell'altezza comprensiva dei tetti a meno di eventuali superfetazioni).
- b. Unità di volume (allineamento dei tetti, omogeneità complessiva dell'altezza e della profondità del corpo di fabbrica).
- c. Unità 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).

Art. 9 - Sistema architettonico

* S'intende per «sistema architettonico» un organismo architettonico complesso che risulta avere caratteri stilistici, morfologici e tipologici omogenei, e che può essere suddiviso in parti ed elementi

* Sono individuabili quattro generi di sistemi architettonici:

- a. L'edificio a carattere monumentale;
- b. L'edilizia residenziale e/o di servizi complementari all'abitazione, aggregata in modo omogeneo e con caratteri ripetitivi ed elencali;
- c. l'edificio singolo residenziale;
- d. l'edificio singolo destinato a servizi di carattere territoriale e/o urbano.

Art. 10 - Parte di un edificio

* Si definisce «parte» ogni porzione di edificio che presenta ragioni funzionali unitarie (costituiscono parti di un edificio: gli ingressi, i vani scala, le cellule abitative ecc.).

Art. 11 - Elemento

* Si intende per «elemento» ogni corpo decorativo o strutturale atto a definire le qualità architettoniche, statiche ed abitative di un edificio. (Costituiscono elementi di un edificio: i cantonali, le cornici delle finestre, gli stipiti e gli architravi delle porte, le lesene, le cornici di coronamento, i timpani ecc.).

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO

CAPO I - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 12 - Categorie di intervento

* In applicazione alle leggi vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono:

- manutenzione ordinaria (a)
- manutenzione straordinaria (b)
- altre opere per la quale si richiede la semplice autorizzazione
- restauro (c1)
- risanamento conservativo (c2)
- ristrutturazione edilizia con particolare riferimento alla conservazione dei caratteri delle facciate (d2)
- ristrutturazione edilizia con rifacimento delle facciate al fine di migliorare il decoro urbano di edifici inseriti nel «contesto» ma con forti rimaneggiamenti delle facciate
- ristrutturazione edilizia con rifacimento delle facciate al fine di migliorare il decoro urbano di edifici di recente costruzione non inseriti nel contesto
- ricostruzione con conservazione dei volumi preesistenti
- ricostruzione con adeguamento dei volumi da costruire
- ristrutturazione edilizia con possibilità di adeguamento dei volumi nel rispetto delle caratteristiche delle facciate
- opere interne
- demolizione
- costruzioni precarie
- ristrutturazione urbanistica
- attrezzature ed uso del territorio

Art. 13 - Manutenzione ordinaria (a)

* Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e dalla L.N. 1497/39, e nel rispetto dell'art. 20 a) della L.R. n. 71/78, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
- la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
- le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
- i movimenti di terra ad uso agricolo che non modificano sensibilmente l'andamento del terreno naturale (ricariche di terreno agricolo).

* La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente ed è subordinata a comunicazione agli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale, contenente la descrizione dei lavori, da effettuarsi a cura del committente, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori. La comunicazione è richiesta tenendo conto della particolare pregevolezza dei siti e dell'ambiente urbano oggetto del Piano.

* Per quanto attiene le caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute al

Titolo IV salvo specifiche indicazioni e/o limitazioni contenute nelle norme relative a ciascun contesto o tessuto.

Art. 14 - Manutenzione straordinaria (b)

* Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e della L.N. 1497/39, e nel rispetto dell'art. 20 b) della L.R. n.71/78, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

* Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore e, più in generale, la tipologia esistente;
- la rimozione e sostituzione di qualche elemento strutturale fatiscente nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purché queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- la modifica integrale o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- le modifiche dell'assetto distributivo interno, purché esse non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, non interessino le strutture portanti, non incidano in alcun modo sull'aspetto esterno dell'edificio;
- i lavori di controsoffittatura dei locali;
- la realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio di abitazioni esistenti;
- la modificazione della pavimentazione di piazzali privati;
- la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale;
- la realizzazione dell'isolamento termico, ai sensi delle vigenti leggi, sia esterno che interno.

* Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- passerelle a sostegno di tubazioni purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
- vasche di trattamento e di decantazione;
- attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- impianti di depurazione delle acque.

* Per quanto attiene alle caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute al Titolo IV, salvo specifiche indicazioni e/o limitazioni contenute nelle norme relative a ciascun contesto o tessuto.

* Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione come previsto dal successivo art. 30.

* Nel caso di immobili soggetti a vincolo in base alle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e documentario o in materia di tutela paesaggistica, l'autorizzazione deve essere esplicita.

Art. 15 - Altre opere per le quali è prescritta la semplice autorizzazione

* È prescritta l'autorizzazione, ai sensi del successivo art. 31 per le seguenti opere:

- la realizzazione di cancelli e recinzioni, se di altezza non superiore a metri 3,00;
- la realizzazione di muri di cinta e/o sostegno, purché non superino l'altezza di metri 1,00;
- l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici recanti indicazioni a carattere privato, ai sensi del regolamento edilizio vigente;
- la posa in opera di tende qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;
- la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;
- l'escavazione di pozzi e le strutture ad essi connesse;
- le opere necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti, alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche.

* Per le suddette opere, per le particolari caratteristiche dei luoghi, la richiesta di autorizzazione deve essere accompagnata da una documentazione fotografica illustrativa dei luoghi e da elaborati grafici che trascrivano l'esecuzione del progetto anche nei materiali che si intende utilizzare.

Art. 16 - Restauro e risanamento conservativo (c)

* Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 20 c) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

* Il tipo di intervento prevede:

- 1) il restauro e il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
 - interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali e orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
 - interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
 - interventi di restauro e ripristino dei fronti interni ed esterni;
- 2) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
- 3) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;
- 4) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
- 5) l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;

* Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo hanno per oggetto, e si attuano per l'intera unità minima di intervento, o più unità in caso di specifica indicazione all'interno del contesto o tessuto.

* Gli immobili in cui sono prescritte opere di restauro e di risanamento conservativo sono indicati con la lettera «c». nelle tavole di Piano, con la specificazione che di questi sono soggetti a restauro (c1):

- tutti gli immobili che presentano caratteristiche storico-artistiche rilevanti;
- risanamento conservativo tutti gli immobili che presentano caratteri formali e tipologici di valore ambientale.

* Per gli interventi di risanamento conservativo (c2) è inoltre consentito:

- 1) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature o di aperture di porte interne;
- 2) l'eventuale ridefinizione dei corpi scala interni al fine di una più adeguata abitabilità

dell'immobile;

3) l'eventuale ridefinizione dei solai, fatte salve l'imposta e le opere in volta reale portante, al fine dell'adeguamento alla ridefinizione dei corpi scala inseriti e/o modificati.

* Per tutto quanto riguarda le caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute nel TITOLO IV salvo diversa indicazione della normativa del tessuto o contesto in cui l'unità edilizia ricade.

* Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a concessione, ai sensi del successivo art. 27.

Art. 17 - Ristrutturazione edilizia (d)

* Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 20 d) della L.R. n. 71/78, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

* Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

* Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica dell'impianto strutturale esistente e quindi degli elementi che tale impianto costituiscono;
- l'inserimento di ascensori e montacarichi;
- l'inserimento di nuovi balconi;
- la modifica dei vani scala e della tipologia delle scale;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- la modifica delle forature esterne;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio.

* La specificazione della rilevanza e della possibilità di modificazione dell'organismo edilizio in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia è specificata nelle sottocategorie d1, d2, d3, d4 e d5 negli artt. 41, 42, 43, 44 e 45 delle presenti norme.

* Detti interventi si differenziano da quelli di cui al precedente articolo in quanto sono consentite opere di rilevante contenuto innovativo e modificatorio rispetto alle caratteristiche dell'unità edilizia preesistente.

* Per tutto quanto riguarda le caratteristiche degli elementi di finitura valgono le norme contenute nel Titolo IV salvo diversa indicazione della normativa del tessuto o contesto in cui l'unità edilizia ricade.

* Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia non onerosa se non si verifica un aumento della superficie utile.

Art. 18 – Edifici monumentali

* I monumenti discendenti dalla perimetrazione indicata negli elaborati di P.R.G. sono identificati nelle tavole di analisi e nella tavola P.2 con un contorno più spesso. Per queste particolari aree dovrà essere posta particolare attenzione alla conservazione degli elementi storici in accordo con quanto prescritto nelle categorie di intervento.

* I monumenti e le aree monumentali che hanno subito forti manomissioni, sostituzioni parziali o totali delle loro parti, sono identificati da un contorno più spesso e con un asterisco all'interno dello stesso. In questo caso è prescritto al progettista, nei limiti delle categorie di intervento previste per le singole unità edilizie, di predisporre adeguate indagini storiche e documentali atte a rintracciare gli elementi monumentali e storici eventualmente superstiti per i quali è prescritta la conservazione e l'opportuna messa in evidenza nei progetti. Ovvero il progettista sarà tenuto a dimostrare, con elaborati specifici (indagini fotografiche, rilievi, ecc.) l'eventuale non sussistenza di elementi storico-architettonici di pregio.

Art. 19 - Opere interne

* Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che: non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche alla sagoma della costruzione ed ai prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi negli insediamenti storici, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

* Per la loro esecuzione il proprietario, contestualmente all'inizio dei lavori deve presentare agli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

* Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico artistico e documentario o in materia di tutela paesaggistica.

Art. 20 - Demolizione

L'intervento di demolizione è soggetto a concessione, ai sensi del successivo art. 28.

Art. 21 - Costruzioni precarie

* Non sono subordinate alla autorizzazione del Sindaco le costruzioni precarie necessarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

Art. 22 - Nuova edificazione (riedificazione)

L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, che sia in qualsiasi modo abitabile o agibile ed inoltre dei muri di altezza non inferiore a m. 3,00 salvo quelli di cui al precedente art. 15.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto a concessione, ai sensi dell'art. 28 delle presenti norme.

La nuova edificazione è prevista nei casi di demolizione e ricostruzione e nei casi individuati dalla tavola P2. Gli interventi di nuova costruzione dovranno riferirsi alle tipologie edilizie elencate storiche ovvero alla tipologia di "Casa a spina" e di "Casa a schiera" come definite dall'articolo 43 delle presenti norme.

In ogni caso la nuova edificazione dovrà rispettare le norme seguenti:

-la nuova edificazione (riedificazione) dovrà essere contenuta nel rispetto dei volumi legittimamente realizzati.

La riedificazione di edifici, legittimamente realizzati, che negli anni sono stati demoliti, perchè fatiscenti e pericolanti, potranno essere riedificati con la medesima tipologia strutturale dell'originario organismo e nel rispetto degli originari volumi, sagoma e aspetto esteriore, documentata da atti certi, catastazione o descrizione della consistenza sui titoli di proprietà o perizia giurata.

Il progettista è tenuto a verificare ed osservare il rispetto del D.M. 1444/68 in materia di indici di edificabilità in centro storico ovvero il contenimento entro i 5 mc/mq quale indice massimo fondiario di costruzione.

Art. 23 - Destinazione d'uso

* Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone.

* Nel rispetto della disciplina suddetta è sempre ammessa la loro variazione, che è subordinata ad autorizzazione del Sindaco previo parere dell'Ufficio tecnico comunale e dell'Ufficiale sanitario (ex art. 10 L.R. del 10/8/85 n. 37).

Art. 24 - Ristrutturazione urbanistica

* Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire o integrare l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, nel rispetto delle indicazioni espresse nella tavola P1.

Art. 25 - Attrezzatura ed uso del territorio

* Gli interventi di attrezzatura del territorio sono volti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

* In particolare rientrano fra tali interventi la realizzazione delle reti stradali e tecnologiche in genere, delle opere di presidio civile per la sicurezza del territorio nonché gli impianti tecnici e relativi accessori destinati alle trasmissioni radio-televisive, ed affini in relazione al moderno sviluppo delle telecomunicazioni.

* Sono interventi di uso del territorio quelli volti al prelievo di acqua dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, ed altresì quelli volti alla difesa del suolo e delle risorse idriche arboree e faunistiche.

* Anche gli interventi di attrezzatura ed uso del suolo sono soggetti a concessione o autorizzazione

CAPO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 26 - Individuazione delle unità di intervento

* Il piano individua contesti, tessuti, ambiti ed unità edilizie, fissa per ciascuna unità edilizia i criteri di intervento specifico e definisce per ogni contesto, tessuto ed ambito i criteri di intervento omogeneo.

* Il piano si attua attraverso le unità minime di intervento che sono costituite da:

1. le unità immobiliari,
2. le unità edilizie,
3. i lotti edificabili,
4. gli ambiti di intervento.

Art. 27 - Intervento diretto

* L'intervento diretto si attua mediante singoli progetti edilizi. Può essere eseguito da soggetti pubblici, Comune incluso, o singolo privato, o privati riuniti in consorzio, o cooperative ed è subordinato al rilascio di singola concessione edilizia o autorizzazione del Sindaco. Ha come unità minima di intervento:

- l'unità immobiliare per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- l'unità edilizia per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- l'ambito di intervento per i progetti unitari di interesse pubblico o privato è indicato nella tavola P1. Il piano individua cinque ambiti esemplari, nei quali sono permessi comunque interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le opportunità indicate per ogni ambito dalle presenti norme.

Art. 28 - Concessione edilizia

* Salvo quanto previsto al successivo art. 31 e salvi i casi nei quali l'esecuzione delle opere è semplicemente subordinata alla previa comunicazione al Sindaco, ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta a concessione rilasciata dal Sindaco.

La concessione edilizia deve prevedere:

le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;

- gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume ed alla superficie utile edificabile ovvero, qualora detti oneri vengano coperti, in tutto o in parte, attraverso diretta esecuzione delle opere, i relativi elementi progettuali e le modalità di controllo sulla esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie.
- * Nei casi di gratuità della concessione, ai sensi della legislazione vigente, si prende atto dell'esistenza e dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione o dell'impegno del privato a realizzarle.

Art. 29 - Termini di validità della concessione

- * Nel provvedimento di concessione sono indicati:
 - il termine per l'inizio dei lavori, che devono cominciare entro un anno dalla data di emanazione del provvedimento;
 - il termine massimo di tre anni, a partire dalla data dell'inizio dei lavori, entro il quale l'opera deve essere ultimata.
- * Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere più lungo solo quando la mole dell'opera e le sue particolari caratteristiche attuative lo rendano indispensabile o quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- * Qualora i lavori non siano iniziati o ultimati entro i termini prescritti la concessione si intende decaduta.
- * Il termine di ultimazione può essere prorogato soltanto con un provvedimento adeguatamente motivato, quando il ritardo sia causato da eventi sopravvenuti durante l'esercizio dei lavori e non imputabile alla volontà del concessionario.

Art. 30 - Convenzione che accompagna la concessione edilizia

- * Alla concessione edilizia si accompagna, ove richiesto dalle presenti norme, apposita convenzione, che indica:
 - le caratteristiche dell'intervento proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive delle superfici ad uso privato e ad uso pubblico);
 - la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
 - le opere di urbanizzazione primaria con la descrizione delle opere da eseguirsi e dei tempi della loro realizzazione;
 - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità dell'insediamento, secondo quanto stabilito dall'apposita deliberazione del Consiglio Comunale;
 - le garanzie finanziarie, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione nella misura del 30% del loro valore;
 - le sanzioni convenzionali a carico del proprietario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.
- * La convenzione che accompagna la concessione viene redatta sulla base di uno schema approvato con deliberazione del Consiglio Comunale e viene sottoscritta dal sindaco e dal richiedente la concessione edilizia.

Art. 31 - Autorizzazione edilizia

- * L'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria è soggetta ad autorizzazione del Sindaco.
- * L'autorizzazione edilizia deve contenere le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

Art. 32 - Oneri di urbanizzazione

- * Per gli interventi relativi a ristrutturazione, fatti salvi i casi espressamente previsti

dalle leggi vigenti, il rilascio della concessione è subordinato al versamento degli oneri di urbanizzazione, che, qualora il Comune ne ravvisi l'opportunità e la convenienza, potrà essere sostituito in tutto o in parte dalla cessione di immobili, aree o edifici di proprietà del richiedente valutati a prezzo di esproprio.

* Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabiliti con apposito regolamento sulla base delle vigenti disposizioni di legge e vanno versati al momento del rilascio della concessione.

Art. 33 - Articolazione e accessibilità a economie agevolate per gli interventi

* In relazione a quanto definito dall'art. 27 sono sempre possibili nelle aree oggetto di Piano Particolareggiato di Recupero:

interventi a carattere diretto, attraverso singola autorizzazione o concessione edilizia.

* Il Piano Particolareggiato di Recupero consente l'accesso, attraverso progetti esecutivi d'iniziativa pubblica o privata, ai finanziamenti della L.N.457/78, a tale scopo l'Amministrazione Comunale può presentare all'Assessorato Regione ai Lavori Pubblici un apposito programma di intervento, anche per singole aree del centro storico, al fine di accedere ai finanziamenti previsti per legge e anche alla definizione di un fondo a rotazione per mutui agevolati.

Art. 34 - Licenza d'uso

* La licenza d'uso riguardante l'abitabilità e l'agibilità degli edifici è necessaria per poter utilizzare tutti gli edifici situati nel territorio comunale.

* Inoltre, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 15 della legge 28-1-1977 n. 10, non può essere rilasciata a fabbricati e ad unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
- destinati anche di fatto in tutto o in parte a funzione differente da quella determinata dalla concessione;
- sostanzialmente difformi dalla concessione.

* La licenza d'uso non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere le cause d'insalubrità.

* Il Sindaco entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove si riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso, con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione. Trascorso il termine assegnato, il Sindaco notificherà, entro i successivi 90 giorni, diniego motivato.

* La licenza d'uso deve essere revocata quando vengono meno i presupposti prescritti dalla legge e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso senza concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

Art. 35 - Aggiornamento della cartografia di piano

* Una copia della cartografia del centro storico, è conservata presso l'Ufficio Comunale competente, che provvede ad aggiornarla.

* Qualsiasi domanda di concessione edilizia o di autorizzazione deve essere accompagnata da un estratto di mappa su cui siano precisamente indicati gli edifici esistenti ed oggetto d'intervento e, ove se ne presenti la necessità, l'area sulla quale è stata computata la superficie fondiaria relativa alle opere progettate.

* A cura dell'Ufficio Comunale competente le indicazioni planivolumetriche e volumetriche delle nuove costruzioni vengono riportate sulla mappa generale all'atto del rilascio della concessione e vengono confermate a lavori ultimati.

TITOLO III - INTERVENTI AMMISSIBILI PER UNITÀ EDILIZIA

CAPO I - RISPETTO DEL P.R.G. E DESTINAZIONI D'USO

Art. 36 - Rispetto del P.R.G.

* Ai sensi della legislazione vigente ed in conformità al vigente P.R.G., il territorio oggetto del presente Piano Particolareggiato del Centro Storico è individuato come Zona territoriale omogenea (Zto) «A» ivi compresi i servizi e le attrezzature già regolamentate a tale scopo dal Piano regolatore generale vigente ai sensi del DM 1444/68.

* L'edificazione è volta al recupero dell'edilizia esistente e al miglioramento dell'abitabilità con le modalità e le integrazioni è definite dalle planimetrie del Piano Particolareggiato e dalle resenti norme.

Art. 37 - Destinazioni di zona

* La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento secondo quanto previsto dal piano per l'urbanistica commerciale) e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali e politiche e simili.

* Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere, ivi comprese le attività destinate a iniziative di «bed and breakfast», e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, ecc., anche privati, di carattere urbano e di quartiere.

* Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.).

CAPO II - INTERVENTI PER UNITA' EDILIZIA

Art. 38 - Definizioni generali

* La Zona A comprende parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

* La zona A è soggetta ad interventi di restauro, di conservazione tipologica e di finitura degli edifici secondo la articolazione delle specifiche categorie di intervento riportate per singole unità edilizie nella Tav. P2 del presente Piano, definite, in generale, al Tit. II Cap. I delle presenti norme e secondo le integrazioni definite nei successivi articoli.

* Nella zona A sono ammesse le destinazioni residenziali e i servizi integrativi alla residenza ai sensi del precedente art. 37.

* Per la natura turistica del centro di Bagheria l'Amministrazione Comunale può prevedere forme di incentivazione per lo sviluppo di attività economiche legate ad iniziative destinate a «bed and breakfast» che si ritengono compatibili per ogni categoria di intervento e di unità edilizia di seguito indicata nei successivi articoli della presente normativa.

* È fatto obbligo che ogni intervento di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia preveda, se necessario, un adeguato restauro o rifacimento dei prospetti nel rispetto delle forme architettoniche esistenti e secondo i criteri

definiti nei successivi articoli.

Art. 39 - Unità edilizie con caratteristiche storiche e architettoniche di particolare pregio – Villa Storica (c1)

* Comprendono le unità edilizie con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o di particolare pregio architettonico e ambientale.

* Per le unità edilizie con caratteristiche storiche e monumentali è consentito il restauro conservativo (categoria «c1» art. 16 delle presenti norme), e la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 40 - Unità edilizie con caratteri storici di pregio negli elementi di finitura delle facciate e con rimaneggiamenti interni – Palazzo (c2)

* Questa categoria comprende gli edifici antichi, residenza delle classi agiate, variabili per dimensioni ed importanza architettonica. Sono caratterizzati da un impianto distributivo monofamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica opportunamente identificabile, tramite decorazioni, paraste, lesene e cornici marcapiano. Sono, in generale caratterizzanti i tessuti degli assi principali della città di Bagheria.

* Per gli immobili di particolare pregio ambientale sono consentiti interventi volti alla conservazione dell'impianto tipologico e delle opere di finitura degli edifici (lesene, cornici, finestre e portoni, motivi decorativi ecc.) che ne caratterizzano l'epoca, lo stile e la tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura, né per sovrapposizioni, né per corpi aggiunti. Sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento, risanamento conservativo e ristrutturazione interna (categoria «c2» art. 16 delle presenti norme), oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 41 - Unità edilizie di recente costruzione non coerenti con le caratteristiche storiche tipologiche, ambientali e architettoniche del centro storico – U.E. a torre e U.E. in linea; U. E. Isolata (d1)

* Comprendono le unità edilizie di recente costruzione che presentano caratteri morfologici e tipologici non coerenti con il tessuto storico preesistente e prive di qualità architettoniche e ambientali.

* Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione senza aumento dei volumi originari.

* Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che coinvolgano il rifacimento dei prospetti, o di demolizione e nuova edificazione, gli interventi devono essere volti alla ricomposizione di forme semplici secondo un rapporto che privilegi la presenza dei volumi pieni e di aperture di dimensioni contenute (porte, finestre, balconi).

* L'aggetto dei balconi nel caso di rifacimento dei prospetti o nei casi di nuove aperture e di nuove costruzioni non può essere superiore alla larghezza del marciapiede antistante l'unità edilizia, con un minimo di 50 cm ed un massimo di ml 1.00, è fatto divieto della costruzione di linee definite da balconate continue.

Art. 42 - Unità edilizie che presentano caratteri ambientali negli elementi di finitura delle facciate e con rimaneggiamenti interni – Palazzetto; Edificio Produttivo (d2)

* Comprendono le unità che presentano caratteri ambientali negli elementi di finitura delle facciate e alcuni rimaneggiamenti interni. Questa tipologia riproduce, in scala minore, il modello del palazzo con una minore qualità architettonica e formale, anch'essi sono caratteristici del tessuto che si è venuto a formare sugli assi principali di Bagheria. A questa categoria appartengono anche gli edifici produttivi storici che hanno la facies architettonica del palazzetto, ma che ibridano questa tipologia con strutture produttive anche di ingente dimensione che conservano caratteristiche tecnologiche e storiche da preservare.

* Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di ristrutturazione edilizia che non comporti la demolizione e ricostruzione, né la variazione dei volumi esistenti.

* Gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia devono essere volti al rispetto degli elementi architettonici ancora presenti nei prospetti: lesene, cornici, modanature, etc. Il prospetto dovrà riproporre il sistema delle bucatore originario, allo stesso modo gli elementi degli infissi dovranno essere riproposti e ripristinati.

E' esplicitamente vietato:

∞ La demolizione e ricostruzione

Art. 43 - Unità edilizie di base con rilevanti elementi ambientali e nelle facciate e rimaneggiamenti degli interni – U.E. a spina e U.E. a schiera (d3)

* Comprendono le unità edilizie che presentano elementi ambientali nelle facciate e rimaneggiamenti interni. Questi edifici costituiscono l'immagine identitaria della residenza di base a Bagheria. Si tratta di edifici mono o bi affaccio composti da 2 o 3 piani fuori terra che si sono sviluppati, il più delle volte, sopraelevando in epoca storica, il modello del "Magazzino produttivo". Queste unità edilizie si caratterizzano per un prevalente sviluppo verticale, anche a causa dell'esiguo sviluppo planimetrico; non superano generalmente i 40 mq di superficie coperta, ed il più delle volte sono monofamiliari.

* Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di ristrutturazione edilizia che può comportare anche la demolizione e ricostruzione di parti dei corpi di fabbrica.

* Gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia devono essere volti alla ricostituzione degli elementi architettonici di pregio: lesene, cornici, modanature, etc. ancora presenti e rintracciabili nei prospetti. Particolare attenzione negli interventi deve essere rivolta alla conservazione della scansione delle bucatore ed al ripristino del sistema degli infissi.

* Gli interventi di demolizione e ricostruzione condotti nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia non possono interessare i fronti degli edifici che si affacciano su strada che vanno ricomposti attraverso il recupero degli elementi di finitura ancora esistenti.

* Nel caso di demolizione e ricostruzione, gli interventi si devono attenere specificatamente alla norma di cui all'Art. 21; in particolare non è ammesso aumento di cubatura.

Art. 44 - Unità edilizie di base con rilevanti elementi ambientali e rimaneggiamenti delle facciate con criticità tipologiche all'uso residenziale – Magazzino produttivo (d4)

* Comprendono le unità edilizie che hanno costituito il tessuto minuto originario della città di Bagheria. Da questo modello originario che può essere definito come magazzino produttivo si sono sviluppate le altre due tipologie che costituiscono gli edifici elencati del centro storico di Bagheria: le case a schiera e quelle a spina. La tipologia non individua più, oggi, una funzione specifica ed è caratterizzata da strutture monoaffaccio di non ingente dimensione, che presentano, molto spesso una piccola pertinenza. L'unica entrata è spesso sormontata da un piccolo occhio che serviva ad illuminare l'ambiente. Generalmente queste unità edilizie non superano la dimensione di 40 mq. di superficie utile. Ciò le rende difficilmente destinabili a fini abitativi senza un opportuno incremento volumetrico. Può essere consentita, per garantire l'adeguamento funzionale delle unità immobiliari, la somma di più unità edilizie appartenenti a questa tipologia o con: Case a spina e Case a schiera.

* Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di ristrutturazione edilizia che può comportare anche la demolizione e ricostruzione di parti dei corpi di fabbrica e di adeguamento dei volumi entro il 40% della volumetria attualmente riscontrabile, con addizioni orizzontali e verticali compatibili con la dimensione del lotto e comunque non superiori al 40% della superficie utile esistente con altezza pari a quella delle unità edilizie circostanti e comunque non superiore ai 7,5 ml. In caso di accrescimento dei volumi, gli stessi dovranno rimanere nei limiti ammessi dalle altre norme generali (in particolare per ciò che riguarda i distacchi minimi e le altezze massime), e dovranno trovare posto preferibilmente in addizioni orizzontali non su fronte strada e *dovrà avvenire a partire dalla linea di confine retrostante dell'unità edilizia; nel caso in cui l'unità edilizia dovesse risultare interposta tra due strade, l'ampliamento dovrà avvenire a partire dalla linea d'asse mediana in parti uguali verso i fronti stradali*, ovvero in addizioni verticali arretrate rispetto allo stesso fronte stradale in modo che l'addizione stessa non sia

visibile dalla strada. I progetti dovranno contenere uno specifico elaborato volto a dimostrare l'effettiva non invasività dell'intervento di adeguamento volumetrico proposto.

* Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono espressamente vietati per ciò che riguarda le strutture dei prospetti, è possibile effettuare interventi di demolizione e ricostruzione unicamente sulle strutture interne ed all'interno dello specifico comma che regola l'aumento di volume.

* Gli interventi di adeguamento funzionale, con modeste addizioni dei volumi in aderenza alla costruzione già esistente, possono essere condotti nelle parti interne del lotto, ovvero in nessun caso sui fronti strada anche se la costruzione originaria presenta un arretramento significativo rispetto all'attuale filo stradale.

* Le pareti finestrate dei corpi aggiunti devono distare da altre pareti finestrate ml 10 e dalle pareti cieche ml. 5; è permessa la costruzione in aderenza tra pareti non finestrate.

Art. 45 - Capannoni artigianali e produttivi (d5)

* A questa tipologia appartengono piccole strutture produttive ed artigianali di recente costruzione che occupano alcune aree di frangia del centro storico. Queste strutture di modeste dimensioni non hanno alcun pregio architettonico, tuttavia definiscono anch'esse il tessuto urbano del centro storico.

* La categoria d'intervento di riferimento è quella della ristrutturazione, sono comunque ammesse le categorie della manutenzione ordinaria e straordinaria. È permessa la demolizione e ricostruzione in sito ed il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, nel rispetto delle specifiche norme che regolano la ricostruzione in centro storico, ovvero il limite di 5 mc/mq,

l'altezza massima di 7,5 ml ed il distacco da altre pareti finestrate ml 10 e dalle pareti cieche ml. 5; è permessa la costruzione in aderenza tra pareti non finestrate.

* Non sono comunque ammessi aumenti di volume o accorpamenti con altre unità edilizie.

Art. 46 - Individuazione dei contesti e dei tessuti

* In relazione alla origine storica, alla forma dell'impianto urbano ed alle tipologie edilizie prevalenti il centro storico (Zona «A») è stato articolato in contesti e tessuti, individuati secondo i criteri definiti agli artt. 4 e 5 delle presenti norme.

* La forma urbana di Bagheria è definita da tessuti diversi (parti urbane con caratteristiche autonome per impianto viario e tipi edilizi ricorrenti) aggregatisi in successione temporale a partire dal Sec. XVIII, attorno agli assi definiti dalle Ville storiche.

Art. 47 - Interventi generali nei contesti e nei tessuti

Il Piano Particolareggiato per il centro storico si propone in perfetta continuità con il PRG. In particolare riprende dai materiali del piano regolatore la divisione in contesti che viene riportato di seguito

* CONTESTO N°1 Si estende dalla via Consolare all'edificio della Certosa e, trasversalmente, dalla piazza Garibaldi sino all'area di Palazzo Villa Rosa. Gli assi portanti del contesto sono: Corso Butera, via Lanza di Trabia, e Corso Umberto 1°, che rappresentano il sistema spaziale fondamentale in cui è riconoscibile anche storicamente la struttura primaria della città. Nel contesto sono inclusi gli organismi architettonici di grande rilievo e il maggior numero di edifici religiosi allineati prevalentemente lungo la direttrice di corso Butera. All'interno del contesto si trovano: Palazzo Butera, con l'edificio della Certosa, Palazzo Villarosa, la chiesa dei Miseremini, La chiesa Madre, la chiesa di S.Seplocro, la chiesa di S.Maria della Luce, il palazzo Favazzi, la chiesa di S.Pietro, Palazzo Inguaggiato con villa Giuseppina.

* CONTESTO N°2 Si estende dalla via Dante-Mazzarella sino al bivio tra via Dietro La Certosa e via Reggia Trazzeria De Spuches e, a Est sino a via Inzerillo e via Roccaforte. Nel contesto sono presenti le ville Valguarnera e Trabia, con i relativi spazi di pertinenza, Villa Cirrincione, Villa Roccaforte, Villa Casaurso, Villa Coglitore e Villa Palagonia. Nel loro insieme queste pregevoli presenze storiche costituiscono un sistema di relazioni spaziali di grande interesse e di forte suscettività turistico-culturale. La villa Palagonia, per la sua posizione baricentrica e per il

suo significato storico, viene considerata polo di centralità del sistema.

* CONTESTO N°3 È compreso fra il contesto 1 e il contesto 2 e include al suo interno la chiesa del Carmelo. Si tratta di un tessuto edilizio profondamente trasformato con modeste testimonianze storiche, ma che viene interessato da una linea tensionale che va dal complesso di Palazzo butera a villa Trabia. e villa Valguarnera. Gli assi portanti del contesto sono via Angiò, via G. Scordato, e le ortogonali via Baiardi e via Truden.

* CONTESTO N°4 Confina ad Ovest e a Sud con il contesto 1 e ad Est con l'asse di via Palagonia. In esso è compresa come unica presenza monumentale la Villa Larderìa. Gli assi portanti del contesto sono via Cammarata – Di Pasquale e la ortogonale via Quattrocchi. Il Contesto è caratterizzato da un tessuto fortemente degradato con tracciati regolari, la cui unica eccezione è costituita dalla via Ciro Scianna che lo attraversa diagonalmente. Sono presenti inoltre quali elementi di pregio la piazza Indipendenza, il vuoto alle spalle di Palazzo Favazzi e una interessante deformazione del tessuto nell'area circostante la Villa Larderìa.

* CONTESTO N°5 Confina ad Est e a Sud con il Contesto 1 mentre a Nord e ad ovest costituisce area di margine del Centro Storico. Non si riscontrano al suo interno presenze storico monumentali di rilievo. Gli assi portanti sono Via Cara e Via Milazzo convergenti nella piazza Vittorio Emanuele e la ortogonale via Puglisi. Si tratta di un tessuto connotato da una fitta trama di unità edilizie molto ridotte planimetricamente e a forte sviluppo verticale. Il tracciato stradale è formato da una maglia di matrice ortogonale irregolare per le frequenti rotazioni degli assi longitudinali degli isolati. caratteristica del contesto è anche la presenza di cortili quali terminali di strade e una variabilità continua degli spessori dei corpi di fabbrica.

* CONTESTO N° 6 Confina a Nord con il Contesto 1, a Sud con la via Dietro la Certosa e a Est con Via Lanza di Trabia.

Non presenta al suo interno presenze architettoniche di rilievo. Gli assi portanti sono via Castellammare e via Mangione. Il tessuto è caratterizzato da un impianto ortogonale con forti variazioni di spessore dei corpi di fabbrica. Inoltre gli isolati confinanti con il margine sud del contesto presentano vistose deformazioni planimetriche.

* CONTESTO N° 7 Confina con il contesto 1 ed è costituito prevalentemente dalle aree di pertinenza storica delle ville Cattolica, S. Isidoro, Rammacca, e S. Cataldo. Gli assi portanti, disposti a raggiera sono un tratto della SS.113 (ex via Consolare) verso Villa Cattolica; il Corso Olivuzza verso Villa S. Isidoro; il viale Storico di Villa Rammacca; e la via Consolare verso villa S. Cataldo. Il contesto include al suo interno, agganciato all'asse suddetto, il Palazzo Cutò e la parte di tessuto ortogonale alla via Consolare verso Sud. Si tratta di un contesto che vede nell'area della stazione, all'incrocio fra la linea ferrata e Corso Butera un coacervo significativo di tensioni spaziali indotte dalla sovrapposizione e intersezione di assi storici e linee infrastrutturali moderne, la cui conflittualità è del tutto evidente. Tuttavia nel suo insieme presenta forti suscettività sia di riconfigurazione della forma urbana verso Nord, sia di tutela e ripristino dei valori storico-ambientali connessi alle ville e alle zone verdi residuali.

* CONTESTO N°8 (Aspra) È l'unico contesto isolato rispetto all'insediamento di Bagheria. Comprende il nucleo storico della frazione di Aspra, al suo interno ritroviamo le case Verdone e la villa Belmonte ed i piloni di Villa Sant'Isidoro. Aspra si struttura sui due assi del lungomare e della strada che “scende” dalla villa Sant'Isidoro. Di particolare interesse è il recupero delle unità edilizie che si confortano più direttamente con il lungomare e l'ambito delle case Verdone e dell'omonima piazza per cui il piano prevede prescrizioni speciali nella tavola P1.

Art. 48 - Indicazioni integrative valide per tutti i contesti ed i tessuti

* Vanno salvaguardati i caratteri architettonici ed ambientali nel rispetto degli elementi e delle partiture architettoniche, nonché, le volumetrie generali delle singole unità edilizie e la morfologia generale degli impianti viari.

* È possibile attraverso interventi di arredo urbano o di restauro edilizio l'innesto di elementi di finitura secondo i criteri definiti nelle tavole di piano e ciò con particolare riferimento ed incentivazione per i contesti indicati nel precedente articolo.

Art. 49 - Indicazioni integrative relative alla applicazione della L. 457/78

* Nel rispetto delle categorie d'intervento previste nelle Tavole di Piano e precisate nelle presenti norme, è sempre possibile quel sistema di opere miranti a definire condizioni di ripristino di una più adeguata abitabilità degli immobili nei casi in cui risulta essere opportuna la ricomposizione edilizia di più unità contermini con specifici progetti aventi carattere unitario e che comprendano più unità edilizie, sino all'intero isolato.

Art. 50 - Recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze e di locali accessori

* In accoglimento di quanto previsto dalla Lr n. 4/2003, è possibile il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori secondo le prescrizioni di seguito riportate.

- 1) Gli interventi tendenti al recupero volumetrico a solo scopo abitativo dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori sono consentiti sugli edifici regolarmente realizzati secondo le prescrizioni di cui all'art. 18 comma 1° della Lr n. 4/2003, ed eventuali successive modifiche e integrazioni.
- 2) Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici. Si definiscono pertinenze i locali accessori e seminterrati, i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita degli stessi.
- 3) Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, e dei seminterrati è consentito, previa concessione edilizia anche tacitamente, assentita o denuncia di inizio di attività, attraverso interventi edilizi, **per la realizzazione dei quali deve essere acquisito il Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA. per la valutazione della loro rispondenza ai criteri di salvaguardia dei centri storici, anche se l'immobile non risulta vincolato ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, Titolo II, Beni paesaggistici**, consistenti nella sostituzione dei solai esistenti, **con esclusione di quelli con intradosso a volta e mantenendo le quote di calpestio originarie**, nonché con la previsione di aperture di finestre **a filo di falda, di superficie totale non superiore al 4% della superficie totale del tetto, misurata in proiezione orizzontale**, esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero illuminazione, senza apportare alcuna modificazione alle altezze di colmo o alle linee di pendenza delle falde. **Le singole finestre non potranno avere, in ogni caso, superficie vetrata superiore a 2 metri quadrati.** Tali interventi di recupero abitativo devono rispettare tutte le prescrizioni igienico sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti ed essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia e alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici. **Per gli immobili vincolati ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, Titolo I, Beni Culturali e ricadenti in centro storico, non risulta valido il presente regolamento, in quanto sottoposti a specifica tutela. È fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.**
- 4) Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi i metri 1,50 per la superficie relativa.
- 5) Il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a metri 2,40, solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.

CAPO III - IMPIANTI A RETE, Aree destinate a servizi E FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Art. 51 - Opere di urbanizzazione primaria: Impianti e reti tecnologiche

* Il centro storico è dotato delle opere di urbanizzazione primaria relativamente agli impianti tecnologici a rete della pubblica illuminazione, della linea telefonica, dell'approvvigionamento idrico dello smaltimento delle acque superficiali (acque bianche) e parzialmente delle acque nere.

* Il piano prevede il completamento delle opere di urbanizzazione primaria in particolare per quanto attiene la possibilità della ridefinizione dei lampioni e delle mensole per la pubblica illuminazione e per quanto attiene il completamento della rete di smaltimento delle acque nere.

* Nelle more della definizione della rete delle acque nere, ovvero della attuazione delle previsioni del P.A.R.F., al fine di prevenire rischi di inquinamento è possibile, per iniziativa dei singoli privati, la costruzione di fosse IMHOFF previa presentazione del progetto e relativo atto concessorio da parte della pubblica amministrazione. Nell'impossibilità di costruire le fosse IMHOFF all'interno dei singoli lotti proprietari è possibile, previa convenzione stipulata con la pubblica amministrazione, utilizzare, temporaneamente, anche parte di suolo pubblico, comunque nel rispetto delle degli impianti infrastrutturali esistenti.

Art. 52 - Servizi di standards di quartiere

* Comprendono le aree destinate a spazi pubblici o riservate alle attività collettive di quartiere già previste dal Piano regolatore generale operante di cui il Piano Particolareggiato per il centro storico è strumento attuativo. Le suddette aree sono suddivise nelle seguenti categorie, con riferimento al Decreto Ministeriale 1444 del 2.4.1968:

∞ aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;

∞ aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali sanitari, amministrative, per pubblici servizi;

∞ aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport;

∞ aree per parcheggi.

* Le aree destinate a servizi pubblici dovranno essere acquisite dal Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali che potranno essere di proprietà degli enti religiosi.

* È ammessa la stipula di convenzione tra l'Amministrazione Comunale, Enti Pubblici o privati per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di piccole attrezzature ed impianti di uso pubblico ogni convenzione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione.

* È sempre possibile l'acquisizione di aree o immobili da parte della pubblica amministrazione al fine di incrementare la dotazione di superfici e di spazi destinati a servizi di pubblica utilità. Gli interventi di recupero e di adeguamento funzionale devono comunque essere rivolti al rispetto delle qualità ambientali e architettoniche e devono essere compatibili con le tipologie edilizie esistenti. I progetti sono soggetti al parere preventivo della Sovrintendenza BB.CC.AA.

TITOLO IV - ZONA «A» - REGOLE DI GUIDA ALL'INTERVENTO

CAPO I - UNITA' EDILIZIE - CARATTERISTICHE DELLE OPERE

Art. 53 - Integrazione alle categorie di intervento

* Le nuove costruzioni, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione, dovranno presentare opere di finitura e caratteri di intervento conformi alle norme del presente Titolo IV.

Art. 54 - Paramenti esterni, indicazioni generali

Gli interventi devono assicurare:

- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, ecc.) e dei pieni (l'opera muraria);
- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica (basamento, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni), delle opere di finitura (cornici delle porte, delle finestre dei balconi e delle loro mensole, infissi e ringhiere) e delle parti tipologiche funzionali (scale

- esterne, scaloni e ballatoi);
- l'uso dei materiali della tradizione nelle opere di integrazione o sostituzione di elementi fatiscenti (integrazione della pietra, infissi in legno tinteggiato, ringhiere in ferro);
 - l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche degli edifici del centro storico (serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato ed in lamierino).

Art. 55 - Interni, indicazioni generali

- * Gli interventi devono tendere ad assicurare:
 - il mantenimento delle volte reali;
 - il mantenimento anche attraverso restauro di pareti e soffitti con decorazioni di pregio;
 - il mantenimento della giacitura, delle dimensioni, nonché delle caratteristiche formali e tipologiche degli scaloni principali;
 - il mantenimento, per quanto è possibile, della giacitura e delle dimensioni delle scale semplici di servizio all'abitazione; eventuali modifiche o integrazioni devono comunque rispettare il rapporto originario tra scala e tipologia edilizia;
- il mantenimento della funzione e delle caratteristiche architettoniche degli androni di ingresso;
- il mantenimento anche attraverso restauro o rifacimento degli acciottolati, o selciati o basolati degli androni di ingresso e delle corti degli edifici.
- * Sono consentite limitate escursioni del piano di imposta delle giaciture delle strutture orizzontali piane e false volte, che non presentano valori formali, al fine di un adeguamento dell'abitabilità degli edifici non soggetti a restauro. Tali interventi devono essere comunque compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio e non incidere sulle caratteristiche dei paramenti murari esterni.
- * I nuovi interventi anche di rifacimento delle recenti manomissioni e modifiche, debbono riferirsi alla tradizione del luogo ed adottare soluzioni formalmente semplici.

Art. 56 - Coperture, indicazioni generali

- * Gli interventi devono tendere:
 - ad assicurare il mantenimento o la razionalizzazione dello schema di displuvio delle acque;
 - ad uso prevalente, per il manto di copertura delle falde, di tegole a coppi, preferibilmente di tipo siciliano.
- * Negli interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso l'inserimento del terrazzo praticabile, le cui dimensioni e caratteristiche devono essere conformi alle tradizioni del luogo.
- * Sono ammesse le coperture fotovoltaiche sulle tipologie non storiche così come definite nell'articolo 40 delle presenti norme con la categoria d1. Per le restanti tipologie storiche è fatto divieto di procedere all'installazione di impianti fotovoltaici tranne che per le categorie individuate come d3, d4 e d5 sulle quali è possibile prevedere impianti fotovoltaici se gli stessi risultano non visibili dalle strade e dalle piazze nelle immediate vicinanze delle Unità Edilizie.

Art. 57 . Adeguamento delle strutture al rischio sismico

- * Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, devono avvenire nel rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, approvate con D.M. 3-3-75 in attuazione della legge 2-2-1974 n. 64 e sue successive modifiche ed integrazioni. Ai fini dell'adeguamento sismico è necessaria preventivamente un'indagine specifica, anche condotta per aree campione, sul rischio sismico e sulla resistenza delle opere murarie esistenti ad eventuale onda sismica.

Capo II - REGOLE PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI

Art. 58 - Basamenti

- * Costituisce basamento di un edificio la fascia orizzontale di attacco a terra del manufatto,

che corre tutto intorno al perimetro dell'edificio. L'intervento sul basamento è collegato alla risoluzione dei problemi strutturali dell'edificio e a quelli di isolamento dagli agenti atmosferici esterni, pioggia, umidità, che possono compromettere l'abitabilità dei piani terra degli immobili. Tutti i basamenti originari, in pietra a faccia vista squadrata, vanno riportati alla luce, eliminando eventuali rivestimenti di intonaci o altro, che oltre a manomettere il valore architettonico dell'edificio, impediscono una corretta traspirazione della pietra.

* Vanno integrati i conci mancanti con pietra simile all'originaria, consolidate le parti deteriorate; la pietra, ripulita da aggiunte, va spazzolata con spazzole di saggina, acqua e detersivo, la superficie va protetta con prodotti rivitalizzanti, non formanti pellicola superficiale. Tutte le murature in pietra a faccia vista verranno fissate con malta di calce e sabbia di fiume per impedire l'imbibimento dei giunti della muratura. Vanno eliminati tutti i rivestimenti o intonaci che coprissero basamenti originari modanati in mattoni o pietre, ricostituendo le parti mancanti con lo stesso materiale originario. Vanno spazzolate le superfici in pietra con apposite spazzole e

rivitalizzando i materiali con prodotti protettivi, non formanti pellicola superficiale. I basamenti di edifici fatti ad intonaco, con eventuali modanature, vanno liberati da rivestimenti aggiunti e vanno reintegrate le parti in modo che si ricomponga il paramento originario. Sono consentite fasce di coloritura di intonaco, dello stesso tono o del colore dell'intero prospetto, in edifici privi di basamento murario. Si fa espresso divieto di usare mattonelle industriali di ceramica a rivestimento delle parti basamentali degli edifici.

Art. 59 - Cantionali, lesene

* Costituisce cantonale di un edificio, l'elemento d'angolo avente funzione strutturale di conclusione delle murature, costruito prevalentemente in pietra squadrata a faccia vista.

* Costituiscono lesene o paraste gli elementi verticali a fusto piatto, o decorati ad intagli o a semicolonna, formanti una trama strutturale decorativa ed in genere raccordati con capitelli alle fasce o alle cornici principali dell'edificio.

* Costituiscono cornicioni le cornici di dimensioni rilevanti poste a conclusione dei prospetti degli edifici in genere di carattere monumentale. I sopradetti elementi sono in pietra anche sagomata a faccia vista o ottenute con intonaci a rilievo su opera muraria opportunamente predisposta.

* In ogni caso gli interventi devono essere volti al rispetto strutturale e formale delle partiture architettoniche. La pietra va lasciata a faccia vista; se già ricoperta da colori, va pulita e integrata nelle parti mancanti, lo stesso vale per il marmo e la terracotta. Gli intonaci vanno ripresi adeguatamente e colorati con tono omogeneo al resto della facciata.

Art. 60 - Porte d'ingresso, portoni e manomissioni

* Le porte di ingresso alle abitazioni presentano caratteri tipologici omogenei pur se articolati in un'ampia casistica di varietà. Hanno cornici in pietra o in intonaco e sono o ad architrave semplice o con archivolt. La pietra va lasciata a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso, può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata.

* Gli interventi di restauro devono essere volti al rispetto dei materiali degli elementi di decoro architettonico.

* Frequente, nelle unità edilizie minori, sono le manomissioni degli ingressi, in special modo dei vani bottega, al fine dell'allargamento della porta. Per le unità soggette a ristrutturazione edilizia è possibile, attraverso la presentazione di specifico e motivato progetto, l'allargamento del vano di ingresso purchè abbia luogo nel rispetto delle partiture architettoniche principali e comunque secondo tecnologie tradizionali ovvero seguendo il disegno originario dell'archivolt.

* Gli infissi della porta e dei portoni devono essere in legno dipinto o anche rivestiti in lamierino e tinteggiati secondo la tradizione.

Art. 61 - Finestre

* Le finestre delle abitazioni presentano caratteri tipologici ricorrenti ed omogenei. La varietà

dei casi presenta una chiara rispondenza tra gli elementi costitutivi (cornici, davanzali, architrave) in relazione all'epoca di fondazione degli edifici ed al ceto sociale dei relativi proprietari. Presentano cornici in pietra, o in intonaco.

* La pietra va lasciata, o riportata, a faccia vista e l'intonaco, opportunamente ripreso può essere colorato in tono omogeneo al colore della facciata. Nel rifacimento di nuove aperture, qualora se ne presentasse la necessità, occorre inserirsi in armonia con il preesistente e comunque attraverso gli elementi più semplici del repertorio esistente.

Art. 62 - Balconi, mensole e ringhiere

* I balconi delle abitazioni presentano caratteri tipologici ricorrenti ed omogenei pur se in relazione ad un'ampia varietà di casi. Presentano prevalentemente cornici in pietra o in intonaco e sporto con mensola di pietra viva o di marmo sorretto da squadri di ferro.

* I balconi esterni o ballatoi interni originari vanno liberati da eventuali murature che ne avessero mutato il disegno originario oltre che peggiorato le condizioni strutturali delle mensole di sostegno; sono esenti dall'opera di liberazione quei ballatoi interni che partecipano alla funzionalità dell'abitazione e che abbiano raggiunto una adeguata configurazione formale di ambientamento.

* Non è permessa l'eliminazione di balconi con mensole e lastre di pietra lavorata. Nei casi di degrado di alcuni elementi (sporto, mensola, cornici, architrave) questi vanno consolidati o sostituiti con altri eguali dello stesso materiale.

* Per eventuali rifacimenti di interi balconi deteriorati occorre intervenire con una specifica attenzione al caso per caso e comunque con riferimenti a modelli semplici, di facile realizzazione ed armonizzati con il preesistente.

* Nei rifacimenti delle ringhiere va usata la ringhiera tradizionale realizzata in ferro con quadrelli verticali e piattina inferiore e superiore di tenuta; è fatto divieto dell'uso di ringhiere in alluminio; eventuali ringhiere già realizzate in alluminio anodizzato vanno sostituite, così come indicato al precedente capoverso, nell'occasione anche di interventi di manutenzione straordinaria.

Art. 63 - Infissi

* Nel caso di deterioramento degli infissi originari, la sostituzione va fatta con nuovo infisso in legno anche tinteggiato e realizzato secondo la tradizione.

* Non è permesso l'uso di infissi in alluminio anodizzato. Sono permessi infissi in metallo tinteggiato con colore tradizionale alle aperture ai piani terra di garage e magazzini. Non è permesso l'uso di serrande avvolgibili.

Art. 64 - Murature, intonaci e colori

* L'intervento sulle murature di conci di pietra, fatte le opportune opere di consolidamento, devono essere trattate con la sostituzione dei conci mancanti, o degli elementi deteriorati, l'eliminazione di rivestimenti aggiunti al paramento murario (intonaci, colori, piastrelle ecc.) la pulitura della pietra che va lasciata a faccia vista e il trattamento protettivo con appositi prodotti non costituenti pellicola superficiale.

* Le murature in materiale incoerente, già originariamente ricoperte da intonaco, dopo opportune opere di consolidamento, vanno rivestite con intonaco colorato, evitando di ricoprire di intonaco quelle parti (architravi, cornici, etc.), costituite da conci di pietra squadrata.

* Le murature ricoperte da partito decorativo vanno recuperate nella loro interezza, consolidando la muratura (dove necessario) se è possibile, sostituendo gli elementi mancanti con lo stesso materiale.

* Gli intonaci, dove vengono sostituiti o rifatti, devono essere il più possibile simili a quelli originari, sia nel rispetto delle originarie partiture architettoniche, che come impasto e colore. Non sono permessi intonaci plastici. La composizione degli intonaci esterni deve essere fatta con impasto di calce spenta, sabbia, e terre naturali locali, tale che il colore sia il più possibile simile a quello delle terre e dei materiali della tradizione. Non sono consentiti rivestimenti esterni in lamiera o altri materiali simili e quelli esistenti, in caso di intervento, vanno eliminati, risolvendo il problema dell'isolamento termico con la protezione dell'intonaco esterno e la coibentazione interna delle pareti esposte. È possibile il rivestimento delle pareti esposte con mattonelle di ceramica

formanti pannello decorativo secondo la tradizione.

Art. 65 - Soprelevazioni e manomissioni

* Sarà curata, secondo interventi tipo, una casistica (che comunque va affrontata con specifici progetti), di manomissioni e soprelevazioni, fornendo anche più soluzioni progettuali.

* Le soprelevazioni in genere costituiscono danno alla originaria struttura muraria ed all'impianto urbanistico generale, riducendo il soleggiamento delle unità edilizie circunvicine.

* È fatto assoluto divieto di costruzione di nuove soprelevazioni.

* Le soprelevazioni che non compromettono la validità dell'edificio e che sono state costruite su edilizia che non presenta caratteri storici, monumentali ed ambientali rilevanti vanno comunque integrate per quanto possibile alla struttura primitiva, pur facendo salva la qualità della unità edilizia originaria.

Art. 66 - Manomissioni, ruderi e ricostruzioni

* Le ricostruzioni devono tendere alla ricomposizione dei volumi originari. Quando vi sono elementi di riferimento del precedente stato di fatto è preferibile tendere ad una ricostituzione della primitiva configurazione.

* Un adeguato progetto di architettura, che va inserito con discrezione ed uniformità, alle generali caratteristiche delle aree, esprime necessariamente l'epoca in cui viene prodotto, e ciò sarà necessario nelle opere di ricostruzione integrale.

CAPO III - ADEGUAMENTO TECNOLOGICO ED IMPIANTI

Art. 67 - Fili telefonici, elettrici, condotte di acque bianche

* Tutti gli interventi sugli edifici devono prevedere una revisione dei fili esterni di conduzione degli impianti telefonici elettrici, delle condotte di acque bianche. Sarebbe auspicabile un intervento complessivo di sistemazione in appositi condotti sotterranei, orditi in relazione al tracciato viario.

* In attesa dell'opportunità di tale realizzazione, comunque, tutti i fili esterni devono passare in verticale lungo le linee di perimetro ed in orizzontale lungo le linee di marcapiano delle unità edilizie.

* Le condotte di acque bianche devono essere nascoste nella muratura o passare sotto la quota stradale all'interno dell'unità edilizia servita.

Art. 68 - Caditoie, grondaie, canne fumarie, fecali e serbatoi dell'acqua

* Caditoie e grondaie, lì dove non è possibile includerle nell'opera muraria possono essere costruite in aderenza alla muratura. Esse devono seguire l'ordito architettonico delle facciate ed essere allocate lungo le linee di raccordo tra unità edilizia ed unità edilizia. Devono essere realizzate in materiale di colore preferibilmente tradizionale. È permesso l'uso di materiali in terracotta o di rame.

* Canne fumarie e fecali devono essere realizzate, quando è possibile e le condizioni dello sviluppo della proprietà nei vari piani lo consentono, all'interno dell'unità edilizia e comunque negli spazi di pertinenza interni alle unità edilizie (chiostrine, cortili ecc). Particolare cura va posta negli interventi relativi alle opere a carattere monumentale e di rilevante qualità architettonica.

* I serbatoi dell'acqua vanno collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo che non superino la quota del relativo parapetto in muratura.

Art. 69 - Servizi igienici

* I servizi igienici relativi alle singole unità immobiliari vanno ricavati all'interno delle stesse unità immobiliari o anche delle unità edilizie. E' fatto divieto di allocare i servizi igienici sui balconi o con nuovi aggetti sulle strade, o anche nelle chiostrine e cortili interni alle unità edilizie che presentano caratteri formali omogenei derivanti da un'unica azione costruttiva.

* I servizi igienici già realizzati in difformità alle presenti norme devono essere rimossi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria, ripristinando contestualmente le primitive condizioni e ricavando i servizi all'interno delle unità immobiliari o delle unità edilizie.

Art. 70 - Impianti di riscaldamento

* Gli impianti di riscaldamento devono seguire le norme regolanti la materia. Particolare cura deve essere rivolta all'inserimento dei tubi di adduzione e delle piastre irradianti e ciò nel rispetto delle opere murarie e di eventuali decori interni.

Capo IV - ARREDO URBANO

Art. 71 - Pavimentazioni, marciapiedi, muretti e ringhiere

* Le strade carrabili principali possono avere il manto bituminoso, anche se resta preferibile la pavimentazione in basole di pietra locale di Billiemi opportunamente bocciardate. Le strade carrabili secondarie e in particolare modo le strade, a forte pendenza pedonale, o prevalentemente pedonali, nonchè le scale e le gradinate possono essere selciate o basolate con pietra a faccia vista secondo la tradizione. I marciapiedi devono avere i cigli in pietra a faccia vista e le faccie viste devono essere lavorate con mazzuolo a puntillo grosso. I muretti di dislivello tra strade o marciapiedi devono essere eseguiti con muratura di pietrame a faccia vista.

* Le ringhiere devono essere eseguite con sagomati in ferro non cavo dipinte di colore scuro (grigio scuro, verde scuro) o lasciate al naturale.

Art. 72 - Colore degli intonaci dei paramenti murari

* I colori degli intonaci dei paramenti murari devono essere quanto più è possibile simili all'originaria coloritura. Gli intonaci devono essere ottenuti con impasti tradizionali per intonaco per esterno ovvero costituito da rinzaffo e traversato di malta bastarda con strato di tonachina ottenuta dalla frantumazione della pietra locale o calcarea con eventuale aggiunta di colore in pasta. La coloritura prevalente negli interventi sugli intonaci è colore Terra di Siena chiaro.

Ad ogni progetto di intervento sui paramenti murari dovranno essere accompagnate prove di colore che indichino caso per caso le soluzioni che si intende adottare.

E' escluso l'uso di intonaci plastici.

Gli elementi di rilievo dei paramenti murari già originariamente di intonaco o stucco (lesene, cornicioni, dentelli, cornici) vanno salvaguardati e/o ripresi con intonaco o stucco e tinteggiati con colore eguale o in tono con la coloritura della facciata.

Art. 73 - Illuminazione

* La illuminazione corrente, ad esclusione di quella specifica per i monumenti che comunque va studiata caso per caso, deve essere adatta e proporzionata alla natura e dimensione degli spazi della città. Le strade di dimensione inferiore ai ml. 6-8 possono avere luci a mensola.

* Le strade di dimensioni superiori a ml. 6-8 vanno illuminate con luci centrali sospese con fili d'acciaio o possono essere illuminate da lampioni

Art. 74 - Numeri civici e toponomastica

* La toponomastica ed i numeri civici sono definiti da mattonelle in ceramica. I nomi delle strade e delle piazze sono in blu su base bianca e un profilo di cornice in blu. I numeri civici sono in bianco su base blu e un profilo di cornice di colore bianco.

* Le mattonelle presentano gli angoli smussati. Le mattonelle dei numeri civici e della toponomastica vanno collocate in relazione alle bucatore ed alle partiture architettoniche.

Art. 75 - Insegne dei negozi

* Fatto salvo particolari prescrizioni già definite dal Regolamento Edilizio in materia di tende e occupazione di suolo pubblico per spazi concessi per utenze stagionali di attività di ristorazione, al fine del miglioramento delle qualità estetiche dell'edilizia in centro storico sono previste le

seguenti norme integrative per quanto attiene le insegne dei negozi.

- * Le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche, etc.) debbono essere collocate nel contesto dei vani-porta di accesso al negozio o di eventuali vetrine ricavate nei vani porta.
- * Non sono ammesse insegne a bandiera tranne che per le insegne dei bar, dei tabacchi e delle farmacie, nel qual caso esse saranno definite da semplici tabelle indicative fissate a muro con staffe di ferro.
- * Non sono permesse vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari delle costruzioni.

Art. 76 - Oggetti ed elementi di arredo, fontane pubbliche, chioschi

- * L'inserimento di nuovi elementi di arredo (panchine, cestini porta rifiuti, vasi, etc) deve essere ispirata alle forme di maggiore semplicità possibile. È preferibile l'uso di materiale tradizionale sempre con disegno modernamente semplice.

CAPO V - INTEGRAZIONE E MODIFICHE DELLE NORME IGIENICO SANITARIE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO RELATIVAMENTE AL CENTRO STORICO

Art. 77 - Spazi interni agli edifici e nuove aperture

- * Negli spazi interni degli edifici definiti come «ampio cortile», «patio» e «chiostrine» è possibile ai fini dell'adeguamento igienico sanitario aprire nuove finestre che non mutino la configurazione generale dell'orditura architettonica di questa parte degli edifici.
- * Sui prospetti degli edifici che costituiscono i fronti strada delle unità edilizie è fatto divieto di definire volumi nuovi in aggetto per l'allocazione di servizi complementari all'abitazione (servizi igienici e cucina) Gli aggetti già esistenti debbono essere rimossi in occasione degli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo.

Art. 78 - Scale

- * Ogni rampa di scale se serve unità immobiliari in unica unità edilizia di non più di tre elevazioni fuori terra dovrà avere una larghezza utile non inferiore a 0,90 metri lineari. Le scale interne alla medesima unità immobiliare possono avere dimensioni confacenti all'abitabilità della stessa.

Art. 79 - Altezza dei locali e piani interrati e seminterrati

- * L'altezza minima consentita per i locali destinati ad attività commerciali ed artigianali a piano terra può essere definita in deroga delle vigenti norme del Regolamento Edilizio se si ravvisa il caso di specifiche opportunità di abitabilità che non inficiano le condizioni igienico sanitarie generali. Comunque tali altezze devono essere commisurate all'effettivo esercizio pubblico svolto. Questa norma non interessa gli edifici destinati ad abitazioni (residenze permanenti).
- * I piani interrati e seminterrati se dotati di opportuni impianti di ventilazione forzata possono essere adibiti ad attività commerciali e di ristorazione, fatte salve le norme di sicurezza pubblica e di incolumità delle persone.

Art. 80 - Norme comuni per tutti gli alloggi

- * Tutti i locali degli alloggi eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale adeguata alla destinazione d'uso e pertinente alla tipologia dell'edificio storico considerato.
- * È permessa la ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti relativamente ai servizi igienico sanitari ed alla cucina

TITOLO V - NORME DI PROCEDURA E PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 81 - Documentazione da allegare alla domanda di concessione ed autorizzazione

* Le domande di concessione e autorizzazione devono essere corredate di documenti richiesti nei successivi comma del presente articolo, in cinque copie, piegate e ridotte in formato UNI (mm. 297 per mm. 210); bollati in conformità alle disposizioni di legge, nonché da altri elaborati e documenti richiesti dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

* Alla domanda dovrà essere allegata la quietanza rilasciata dall'Economo Municipale o la ricevuta del vaglia postale attestante l'avvenuto pagamento dei diritti corrisposti a vario titolo e determinati con deliberazione del Consiglio Comunale o con altri atti amministrativi deliberati da organi competenti.

* Per gli interventi soggetti a concessione sono richiesti i seguenti elaborati:

- 1) planimetria generale orientata della località ricavata dal Piano Particolareggiato per il Centro Storico, comprendente una zona circostante l'area interessata per un'ampiezza non inferiore a m. 200 dal perimetro dell'area stessa;
- 2) stralcio del Piano Particolareggiato per il Centro Storico;
- 3) planimetria generale in scala 1:1.000 e non inferiore a 1:2.000 con l'ubicazione esatta degli interventi da eseguire; detta planimetria dovrà essere estesa ad una distanza di almeno m. 100 dai confini dell'area interessata che dovrà essere opportunamente evidenziata e quotata;
- 4) estratto di mappa catastale con l'individuazione della superficie interessata dall'intervento e con l'inserimento esatto dell'opera;
- 5) planimetria orientata e quotata dell'area di pertinenza in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione della sistemazione delle aree esterne, delle recinzioni, delle aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici circostanti e delle distanze rispetto ad essi nonché ai confini e alle strade assistenti o di P.U.E.; rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo ed in genere naturale dell'area di pertinenza del fabbricato;
- 6) fotografie in numero sufficiente a rappresentare ogni articolazione dei prospetti, evidenziando gli elementi architettonici esistenti ante operam. I punti di vista dai quali sono state riprese le fotografie allegate dovranno essere numerati e chiaramente riportati in una delle suddette planimetrie;
- 7) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (restauri, risanamenti, ristrutturazioni) dovrà essere presentato il rilievo dello stato di fatto separato dalla proposta progettuale;
- 8) piante di ogni piano e della copertura comprese le piante dei volumi tecnici al di sopra della copertura in scala non inferiore a 1:100 dettagliatamente quotata con cifre numeriche e con le indicazioni della destinazione d'uso di ogni locale dove dovrà essere riportata la superficie netta e l'area delle aperture. Dovranno altresì essere indicati i materiali della costruzione.
- 9) sezioni verticali dettagliatamente quotata ed in numero sufficiente a rappresentare adeguatamente l'andamento planivolumetrico dell'edificio, con particolare riferimento alle scale, di cui andranno rappresentate tutte le rampe;
- 10) prospetti di tutte le facciate nella stessa scala delle piante con riferimento agli edifici circostanti completati con il piano di imposta e del profilo del terreno; con i prospetti dovrà essere indicato il colore e il tipo di finitura esterno compresa la copertura e rappresentata la recinzione da realizzare sia sui confini esterni che sulle strade;
- 11) eventuali dettagli dei principali elementi architettonici in scala non inferiore a 1:20;
- 12) elaborati in scala non inferiore a 1:100 con schema degli impianti idraulici, igienico-sanitari e delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche compreso il collegamento alla fognatura comunale.; se la zona è sprovvista di fognatura deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto;
- 13) relazione tecnica ed illustrativa adeguatamente sviluppata secondo l'importanza dell'intervento da realizzare con la descrizione dei lavori oggetto della domanda con particolare riferimento a quanto non è possibile esplicitare graficamente ed ai materiali previsti per le strutture e le finiture. Deve essere indicato il compito dei volumi, delle superfici coperte e dei parcheggi nonché tutti gli altri riferimenti al P.U.E.;
- 14) eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, fotografie, disegni prospettici, plastici, fotomontaggi ritenuti necessari all'esame del progetto.

* Il richiedente la concessione deve dimostrare la destinazione d'uso dell'immobile oggetto dell'intervento.

* Le prescrizioni di cui ai comma precedenti valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

* Per gli interventi soggetti ad autorizzazione gli elaborati saranno ridotti a quelli necessari per individuare l'ubicazione degli interventi da eseguire, le modalità costruttive, la loro connessione negli edifici e nell'ambiente stesso, mentre potranno essere richiesti altri elaborati per una maggiore interpretazione della domanda presentata che comunque va corredata di documentazione fotografica sullo stato dei luoghi oggetto di intervento.

* Le domande di concessione ed autorizzazione per insediamenti artigianali dovranno essere integrate, in aggiunta ai documenti richiesti secondo il tipo di intervento come specificato nei precedenti commi, con la seguente documentazione:

- 1) relazione descrittiva dettagliata sul ciclo tecnologico, indicante la localizzazione delle eventuali sorgenti inquinanti, sia nei riguardi dell'ambiente di lavoro che di quello esterno, e le fasi in cui potrebbe verificarsi, anche accidentalmente, la liberazione di emissioni nocive;
- 2) elenco, composizione, caratteristiche tossicologiche e possibili effetti sull'uomo, sugli animali e sull'ambiente delle sostanze impiegate o comunque presenti nel ciclo, anche come prodotti intermedi;
- 3) elaborati descrittivi dei sistemi di protezione dell'ambiente di lavoro da prodotti nocivi, polveri, radiazioni, rumori e vibrazioni;
- 4) rilievo planimetrico della disposizione degli impianti;
- 5) descrizione delle caratteristiche della illuminazione naturale e artificiale degli ambienti e dei sistemi di aerazione con indicazione del numero di ricambi orari previsti;
- 6) indicazione del numero di lavoratori presenti per turno e della cubatura e superficie disponibile pro-capite;
- 7) notizie sui servizi e presidi sanitari e sulle caratteristiche costruttive ed attrezzature dei locali di servizio;
- 8) tutta la documentazione prevista dalle leggi vigenti in materia di salvaguardia ambientale.

Art. 82 - Indagini geognostiche

* È fatto obbligo, in fase esecutiva dei lavori di ristrutturazione edilizia e per operazioni di demolizione e ricostruzione, di effettuare indagini geognostiche per definire l'esatta situazione litostratigrafica e prove in situ e di laboratorio per la caratterizzazione geotecnica dei terreni.

Art. 83 - Riferimenti legislativi

* Per quanto non contenuto nelle presenti norme d'attuazione si fa riferimento al regolamento edilizio comunale e alle leggi statali e regionali in vigore riguardanti la materia.