

NTA

PIANI

PARTICOLAREGGIATI

ZONE A



e) Sezione particolare di prospetto di eventuali parapetti di terrazze.  
f) Si fa obbligo di presentare la campionatura relativa ai materiali costruttivi indicati all'art. 3  
Per i progetti di restauro, ristrutturazione e ampliamento di cui ai punti a), d), h), dell'art. 3 gli elaborati grafici di cui al punto 6 dovranno essere redatti secondo quanto previsto dai D.T. allegati alla l.r. 30/ e successive modifiche e integrazioni.

7) Fasi di esecuzione

Qualora il progetto preveda fasi di costruzione o ampliamenti da eseguirsi in tempi diversi, gli elaborati dovranno contenere le indicazioni sufficienti per individuare con chiarezza l'aspetto dell'edificio o nelle diverse fasi di esecuzione.

8) Calcolo statico della struttura

9) Indicazioni reti urbanizzazione (fognatura, Enel, Sig. ecc.)

Documenti scritti:

1) Relazione tecnico-illustrativa

2) Relazione di cui alla legge 373

3) Relazione di calcolo

4) Direzione lavori

5) Asseverazioni

6) Schema di convenzione, ove fra l'altro sia indicato:

a) tempi e moralità di attuazione

b) modalità per il versamento di oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti

CAPO QUINTO

NORME TECNICHE EDILIZIE GENERALI

Art. 29) - Piano quota 0,00

Il piano quota 0,00 è determinato dalla quota del marciapiede stradale antistante al lotto, misurata sulla mezzeria del fronte lotto.

Art. 30) - Altezza dei fabbricati e dei piani

L'altezza massima dell'edificio è calcolata come distanza tra il piano quota 0,00 e l'intersezione della falda del tetto con la muratura perimetrale.

~~L'altezza minima di ogni piano abitabile non deve essere inferiore a m. 2,70. Per i negozi l'altezza minima consentita è di m. 3,00.~~

Art. 31) - Distanza dei confini

Le distanze sono calcolate sull'esterno delle murature perimetrali.

Non sono calcolati ai fini della distanza:

a) gli sporti di gronda

b) gli oggetti per terrazza purchè la faccia inferiore del solaio disti almeno m. 2,20 dal terreno.



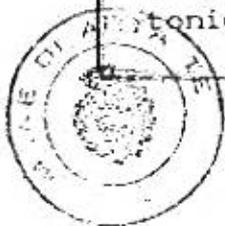




A quanto disposto dalla L.R. 23/8/1985 n. 44.-

Di norma non sono ammessi, salvo nei casi di ampliamenti previsti dal precedente art. 10 atti a trasformare a fini residenziali i volumi di sottotetto. In tal caso le aperture ad abbaino dovranno essere della dimensione minima stabilita dall'art. 7 della L.R. 23/8/1985 n. 44 e poste sull'asse delle aperture dei piani interiori. L'abbaino dovrà essere del tipo tradizionale e realizzato con gli stessi materiali della copertura.

La Commissione Edilizia, in sede di esame dei progetti, potrà dettare norme specifiche al fine di rendere gli interventi compatibili con i valori architettonici ed ambientali dell'edificio.-



c) i porticati disposti sul fronte posteriore dell'edificio anche se sostenuti da colonne purchè non sopportino locali abitabili e non superino l'altezza di un piano.

Art. 32) - Superficie coperta

La superficie coperta si calcola con proiezione al suolo del fabbricato. Sono esclusi dal calcolo i portici purchè non sostengano locali abitabili, le terrazze purchè nelle condizioni di cui all'art. 31 e gli sporti del tetto.

Art. 33) - Volume edificato fuori terra

Il volume dell'edificio è calcolato come volume del solido emergente dal suolo. Non vengono conteggiati i portici e le logge, i volumi tecnici emergenti dal tetto e tutti i volumi, non abitabili, determinati da altezza dei piani inferiore ~~a m. 2,70~~.

Art. 34) - Mansarde e Abbaini

~~Non sono ammessi.~~

La volumetria sviluppata sull'estradosso dell'ultimo solaio sarà considerata abitabile e quindi conteggiata ai fini del calcolo della cubatura quando risponda ai seguenti requisiti:

- a) l'altezza media dei locali, calcolata sull'intradosso del solaio del tetto è superiore a m. 2,70.
- b) la superficie finestrata è superiore a 1/20 della superficie netta dei locali
- c) quando i locali non si avvalgono per l'accesso di scale a pioli scala retrattile, scala con pendenza superiore al 100% o altro collegamento precario.

Tali prescrizioni fanno riferimento a tutti i tipi di edificio di cui ai punti b), c), d), dell'art. 10, nonchè alle nuove edificazioni di cui all'art. 11 e 18 e agli edifici di cui al punto b) dell'art. 10, per i quali si ammette la trasformazione d'uso

SEGUONO GLI ARTICOLI DAL 35 AL 48 CHE  
NON SONO INTERESSATI DALLA PRESENTE  
VARIANTE..



- c) i porticati disposti sul fronte posteriore dell'edificio anche se sostenuti da colonne purchè non sopportino locali abitabili e non superino l'altezza di un piano.

Art. 32) - Superficie coperta

La superficie coperta si calcola con proiezione al suolo del fabbricato. Sono esclusi dal calcolo i portici purchè non sostengano locali abitabili, le terrazze purchè nelle condizioni di cui all'art. 31 e gli sporti del tetto.

Art. 33) - Volume edificato fuori terra

Il volume dell'edificio è calcolato come volume del solido emergente dal suolo. Non vengono conteggiati i portici e le logge, i volumi tecnici emergenti dal tetto e tutti i volumi, non abitabili, determinati da altezza dei piani inferiore a m. 2,70.

Art. 34) - Mansarde e Abbaini

Non sono ammessi.

La volumetria sviluppata sull'estradosso dell'ultimo solaio sarà considerata abitabile e quindi conteggiata ai fini del calcolo della cubatura a quando risponda ai seguenti requisiti:

- a) l'altezza media dei locali, calcolata sull'intradosso del solaio del tetto è superiore a m. 2,70.
- b) la superficie finestrata è superiore a 1/20 della superficie netta dei locali
- c) quando i locali non si avvalgono per l'accesso di scale a pioli scala retrattile, scala con pendenza superiore al 100% o altro collegamento precario.

Tali prescrizioni fanno riferimento a tutti i tipi di edificio di cui ai punti b), c), d), dell'art. 10, nonché alle nuove edificazioni di cui all'art. 11 e 18 e agli edifici di cui al punto b) dell'art. 10, per i quali si ammette la trasformazione d'uso

Art. 35) - Elementi costruttivi e architettonici

Il presente articolo fornisce alcune prescrizioni riguardanti elementi costruttivi e architettonici.

a) Coperture

Le coperture ammesse sono del tipo a falda o a padiglione. Non sono consentite coperture piane, neanche per gli annessi rustici.

La pendenza della copertura rispetto al piano orizzontale non deve essere inferiore del 20%.

E' fatto obbligo di dotare le coperture di opportuni sporti, in misura non superiore a ml. 1,00.

Qualora ci si trovi in presenza di edifici in continuità si devono ritenere esclusi le seguenti soluzioni costruttive:





- a) cambio di pendenza delle falde versanti nella stessa direzione;
- b) diversità del materiale di copertura;
- c) inserimento di copertura piana tra coperture a falde;
- d) inserimento di falda inversa alle adiacenti;
- e) inserimento di falda spezzata.

b) Materiale di copertura

Le falde del tetto devono essere ricoperte con coppi tradizionali o con qualsiasi tipo di tegola in cotto.

Si fa divieto di utilizzo dei seguenti materiali di copertura.

- tegola canadese
- lamiera verniciata
- mantolamina con finitura in materiale plastico, in alluminio o altro.
- tegole cementizie

Tali indicazioni fanno riferimento agli interventi sui tipi di edifici di cui ai punti b), c), d), dell'art. 10 nonché alle nuove edificazioni di cui all'art. 11 e 18 e agli edifici di cui al punto b) dell'art. 10 per i quali si ammette la trasformazione d'uso.

c) Intonaci e rivestimenti esterni

Sono ammessi e seguenti tipi di finitura esterna:

- pietra naturale a vista ( si consiglia il sistema costruttivo eseguito in cassero con getto di malta cementizia alternato a pietrame)
- legname a vista
- mattoni a vista
- calcestruzzo a vista
- intonaco liscio nella tinteggiatura del bianco e di tutti i colori delle terre. Si fa obbligo di presentare campionatura preventiva dell'intonaco tinteggiato all'ufficio Tecnico Comunale per l'approvazione.

Non sono ammesse finiture in:

- piastrelle di gres o ceramica anche se interessano limitate porzioni di muratura.
- intonaci dipinti a formare motivi ornamentali tipo finto legno, riquadri, lesene ecc.
- materiali sintetici di qualsiasi tipo

Non sono ammessi, altresì, rivestimenti che interessano parti limitate delle pareti esterne dell'edificio, o più tipi di intonaci su uno stesso corpo di fabbrica.

d) Parapetti di terrazza

Devono essere realizzati in accordo con le caratteristiche dei materiali di finitura delle murature.





E' ammesso l'impiego di:

- legno a vista
- ringhiera in ferro

Non è ammesso l'impiego di:

- muro intonacato e tinteggiato
- calcestruzzo a vista
- doghe, griglie in materiale plastico o alluminio.

Non sono ammesse coperture, strutture precarie, e quelle in metallo e vetro o in altro materiale che chiudano la superficie della terrazza, a ricavarne volumi di servizio.

Si fa divieto di asportare inferriate inserite nelle cornici delle finestre esistenti.

e) Serramenti

Sono obbligatori serramenti in legno a vista. E' escluso l'uso di serramenti in alluminio, o in altro materiale.

Per i piani terra destinati ad uso produttivo è ammessa deroga alle norme del presente punto.

f) Oscuri

Sono obbligatori oscuri del tipo a scuretto o ad quota scorrevole in legno a vista o tinteggiato.

E' vietato l'impiego di rotolanti.

Il tipo e la tinteggiatura deve essere uguale per tutti gli oscuri di una stessa unità di intervento.

Nel caso di intervento su singolo edificio, si fa obbligo di adeguarsi alle caratteristiche degli edifici circostanti.

g) Elementi architettonici caratteristici

Vani finestra;

Si fa obbligo di conservare i vani finestra esistenti caratterizzati da:

- cornici in pietra
- cornici in pietra-legno
- inferriate inserite nelle cornici
- portali in pietra
- portali in pietra legno
- arcate
- portici-loggie
- scale esterne ( a meno di indicazioni puntuali sulla tavola di progetto N° 8)
- ballatoi

Per tutti gli edifici di cui ai punti a), b), d), dell'art. 10.

Per gli edifici di cui al punto c) f) dell'art. 10 (da demolire) si fa obbligo di recupero e riuso degli elementi architettonici di cui al punto g) precedente.

Per i nuovi interventi di cui all'art. 11 e al punto h) dell'art. 3 (ampliamenti) si fa obbligo, nel caso dell'edificazione di una singola unità abitativa di uniformarsi stilisticamente alle caratteristiche



di cui al punto g) precedente; per complessi abitativi è ammessa la deroga da tale norma. Il vano finestra dovrà comunque, in tutti i casi, avere l'altezza maggiore della larghezza.

h) Recintazioni

Si fa obbligo di conservare tutte le recintazioni in pietra a vista all'interno delle zone perimetrali di P.P.

Sono ammesse, altresì, nuove recintazioni realizzate in:

- pietra naturale a vista o  
pietrame gettato in cassero a strati alterni di  
pietrame a malta cementizia
- siepe
- staccionata in legno

Non è ammesso l'uso di reti metalliche plastificate e di reti in ferroalluminio plastificate.

Art. 36) - Elementi della zonizzazione

Il P.P. dispone dei seguenti strumenti attuativi:

a) interventi singoli, da operarsi per singole concessioni o autorizzazioni entro i lotti di pertinenza. Gli interventi singoli possono interessare le seguenti categorie:

- a.1) interventi diretti (di cui al seguente art. 37
- a.2) interventi coattivi (di cui al seguente art. 38
- a.3) interventi di ripristino ai sensi dell'art. 8 L.R. 30/77 (di cui al seguente art. 39

b) Interventi edilizi subordinati, che coinvolgono, secondo procedure diverse, una molteplicità di immobili costituenti unità funzionali di ricostruzione, ovvero di ricostruzione e riparazione o, infine, di nuova edificazione.

Gli interventi subordinati, possono interessare le seguenti categorie di procedure:

- b.1) interventi convenzionali (seguito art. 40
- b.2) interventi ai sensi delle leggi 167/865 e 457 (seguito art. 41)
- b.3) interventi unitari di ricostruzione (seguito art. 42
- b.4) interventi misti di riparazione e ricostruzione (seguito art. 43)

L'uso delle diverse procedure dipende dall'iniziativa dei privati (procedure facoltative b.1., b.3, b.4) ovvero del Comune (procedure coattive b.2, b.3 e b.4). L'intervento pubblico si determina attraverso le scelte del programma annuale di cui all'art. 20 della L.R. 63/77.

Art. 37) - Interventi singoli diretti

IL P.P., ai sensi dell'art. 18 L.R. 63/77, individua





le zone entro cui è ammessa l'edificabilità nel solo rispetto delle norme edilizie di cui al capo IV. La zona è contrassegnata in cartografia (grafico N° 8)

- 1) Sono inoltre immediatamente edificabili quei lotti che, designati come "interventi edilizi subordinati", e ricadenti in comprensori di modificazione dei confini, realizzano con opportune permuta, le modifiche dei confini conformemente all'elenco allegato alla tavola N° 9 ed anche indipendentemente dal consorzio per la modifica in confini, cui tuttavia sono impegnati a partecipare.
- 2) Pur ricadendo in un comprensorio di modifica dei confini con l'edificazione, impegnano il lotto senza pregiudicare la successiva modificazione dei confini. L'edificazione tuttavia non esclude i proprietari dalla partecipazione al consorzio per la modifica dei confini.

Art. 38) - Interventi singoli coattivi:

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 63/77 qualora si renda necessario per la regolare attuazione degli interventi edilizi previsti dal P.P., il Sindaco può ingiungere ai proprietari di eseguire i lavori di ricostruzione degli immobili, non interessati da interventi unitari entro un congruo termine.

Decorso tale termine il Sindaco diffida i proprietari inadempienti, assegnando un nuovo termine. Se alla scadenza di questo i proprietari inadempienti non chiedono il rilascio della concessione ad edificare oppure non iniziano i lavori nei tempi previsti, il Comune procede alle espropriazioni indispensabili per l'attuazione degli interventi. Per l'esecuzione degli interventi trovano applicazione le disposizioni degli art. 26, 27, 28 e 30 della L.R. 63/77.

Art. 39) -- Interventi di ripristino ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale 30/77

Al fine di recuperare e valorizzare, attraverso la corretta esecuzione delle opere di riparazione e di restauro, i principali valori ambientali, storici, culturali ed etnici connessi con l'architettura, ricadono nella presente zona gli immobili inclusi o da includere negli elenchi di cui all'art. 8 della L.R. 30. Tali immobili saranno interessati dalle procedure previste dagli art. 10 e 9 della stessa L.R. 30.

Art. 40) - Interventi convenzionati

Tenuto conto che il P.P. definisce i necessari elementi urbanistici ed i vincoli edilizi, in termini planovolumetrici, nell'ipotesi di un accordo tra i proprietari interessati, si può procedere, all'interno delle zone di intervento edilizio subordinate, alla stipula





di una convenzione con il Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge urbanistica e ai sensi dell'art. 42 della L.R. 24/78.

A corredo della convenzione sarà allegato estratto del P.P., relativo alla zona in oggetto, con dettagli che specificano le caratteristiche della lottizzazione e le modalità di frazionamento ai fini dell'utilizzazione edilizia.

La stipula della convenzione tra lottizzatori e Comune determina la possibilità di rilascio di singole concessioni come previsto dal precedente art. 37.

Art. 41) - Interventi ai sensi delle Leggi 167/865 e 457/1978  
Nei casi previsti dagli ultimi due commi dell'art. 14 della L.R. 63/77 e per gli ordinari fabbisogni per l'edilizia economica e popolare, il Comune può intervenire nelle zone a intervento edilizio subordinato. La congruenza con le previsioni del P.P. e con i calcoli di fabbisogno, potrà essere verificata in sede di adozione del programma annuale di cui all'art. 20 della L.R. 63/77, ovvero con le procedure ordinarie.

Art. 42) - Interventi unitari di ricostruzione .....

Il P.P., ai sensi dell'art. 14 punto 5 della L.R. 63/77 precisa il perimetro o i perimetri comprendenti i complessi di immobili, costituenti organismi unitari ai fini della sistemazione urbanistica e della progettazione edilizia, che il Comune intende assoggettare a interventi unitari funzionali di ricostruzione. I proprietari interessati possono procedere riuniti in Consorzio, esteso a tutte le proprietà comprese in ogni singolo perimetro, alla predisposizione del progetto unitario la cui realizzazione è comunque subordinata alla convenzione di cui all'art. 24 L.R. 63/77.

Ai sensi dell'art. 22 della stessa legge, contestualmente a deposito del programma adottato, il Sindaco, notifica ai proprietari interessati l'invito ad attuare gli interventi unitari.

Entro 60 giorni dalla notificazione i proprietari interessati ad ogni singolo intervento unitario devono dichiarare se intendono costituirsi in Consorzio (art. 23). Qualora all'invito non risponda la totalità degli interessati il Comune fa luogo all'esproprio dei relativi immobili (art. 23). Entro 60 giorni dall'adesione all'invito del Sindaco la totalità dei proprietari deve far pervenire al Sindaco stesso l'atto costitutivo del Consorzio legalmente redatto ed approvato. Entro 6 mesi dall'avvenuta costituzione, il Consorzio dei proprietari deve far pervenire al Comune i progetti nel rispetto del P.P. e della apposita convenzione a tale fine stipulata con il Comune (art. 24).

Nella convenzione verranno fissate, fra l'altro le mo-





dalità per la realizzazione delle opere primarie e secondarie nonché la previsione dell'eventuale affidamento della loro esecuzione direttamente al Consorzio, nonché i criteri per la regolarizzazione di reciproci rapporti finanziari (art. 24). Nella stessa convenzione verranno disciplinate, pure, le modalità per la realizzazione delle unità immobiliari, conseguenti all'espropriazione degli immobili facenti capo ai proprietari non aderenti al Consorzio. In caso di mancata costituzione del Consorzio, ovvero di non rispetto dei termini di mesi 6 per la progettazione, il Comune procede nei modi previsti dagli art. 25-26 della L.R. 63.

Art. 43) - Interventi misti di riparazione e ricostruzione

Si verifica quando un intervento edilizio subordinato comprende un edificio ripristinabile.

In questo caso si fa luogo ad una doppia possibilità:

- 1) l'edificio ripristinabile viene abbattuto e ricostruito conformemente alla normativa di Piano.
- 2) L'edificio ripristinabile viene riattato. In questo caso il riatto può essere attuato immediatamente mentre le altre unità abitative, comprese nella linea di sviluppo dovranno essere progettate in modo da costituire un organismo congruente, con le caratteristiche formali della preesistenza. In ogni caso le tavole di progetto comprenderanno tutti gli edifici racchiusi nella linea di sviluppo anche se già esistenti.

Art. 44) - Comprensori di modificazioni dei confini

Il piano particolareggiato precede le seguenti condizioni di modifica di confini:

- a) rettifica di singoli confini tra due proprietari indicate nella tavola di riassetto delle proprietà N° 9. Tale rettifica, se attuata, svincola i due lotti e realizza le condizioni degli interventi singoli diretti di cui al precedente art. 37. Il mancato consenso unanime per una soluzione diversa comporta l'obbligo di attenersi anche per parti, alle prescrizioni di riassetto previste dal piano nella tavola N° 9. In tal caso l'interessato che possa disporre del lotto rettificato ricade nella normativa degli interventi singoli di cui al precedente art. 37.

In tutti i casi sopradescritti il sindaco può notificare ai proprietari l'invito a mettersi d'accordo per la rettifica entro 60 giorni. In caso che non siano noti il domicilio, la residenza o la dimora in Italia della persona cui l'invito è rivolto, si applica il disposto dell'art. 22 - secondo, terzo e



quarto comma della L.R. 63/77. Decorso inutilmente il termine dell'ultima notificazione, senza che l'interessato abbia fornito la prova del raggiunto accordo, il Comune procede alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

Le aree espropriate che non si prestino da sole ad utilizzazione edilizia sono cedute al prezzo di esproprio alla proprietà di coloro che hanno edifici o terreni confinanti con i detti relitti.

Qualora il proprietario delle aree a favore delle quali si attua l'incorporazione delle aree espropriate abbia titolo ai benefici previsti dal titolo terzo della L.R. 63/77, dal contributo spettante è detratto il costo della cessione suindicata.

#### TITOLO SECONDO

##### Viabilità carraia e pedonale, parcheggi

#### Art. 45) - Nuova viabilità o ricalibratura della viabilità preesistente

Nella tavola di progetto N° 8 sono indicati graficamente gli allargamenti stradali con segno continuo e con segno tratteggiato dell'attuale delimitazione della sede stradale. Le zone di esproprio derivanti dagli allargamenti sono rappresentati col retino bleu . Per tali interventi si è tenuto conto dei vincoli edilizi e delle caratteristiche dei terreni nonché delle norme antisismiche della legge statale N° 67/1974.

#### Art. 46) - Portici pubblici e androni

E' prevista l'esecuzione di portici che vengono indicati nell'elaborato di progetto con .

Tali portici di uso pubblico costituiscono parte integrante dell'edificio, sia esso pubblico o privato.

Su di essi è ammessa l'edificazione secondo le indicazioni della tavola planimetrica di progetto N° 8.

Le dimensioni minime ammissibili sono:

a) larghezza non inferiore a ml. 2,50

b) altezza non inferiore a ml. 2,50

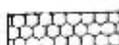
Qualora sia ammessa la possibilità, la parte sovrastante il portico deve essere edificata con destinazione d'uso secondo le indicazioni di progetto.

#### TITOLO TERZO

##### Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

#### Art. 47) - Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e relativa area di pertinenza.

Nella tavola di progetto N° 8 sono rappresentate con la seguente simbologia.

a) Retino  area pubblica la cui destinazione d'uso è da determinarsi in base alle esigenze dell'am





- ministrazione comunale.
- b) le attrezzature scolastiche sono indicate con scrittura per esteso.

## TITOLO QUARTO

### PROCEDURE ATTUATIVE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 48) - Finanziamento dell'attuazione delle opere previste del Piano Particolareggiato

Il presente P.P. si attua per finanziamenti annuali ai sensi dell'art. 20 punto d) e dell'art. 18 della L.R. 63/77 per gli interventi edilizi e dell'art. 75 comma 4) della stessa Legge per le opere di urbanizzazione primaria.

Il P.P. è corredato da una previsione di massima delle spese occorrenti, articolata per presunibili lotti funzionali ai fini delle scelte di priorità e della progettazione esecutiva.

Art. 49) - Oneri di urbanizzazione

Le opere da realizzarsi ai sensi della Legge N. 546/77 sono esenti da oneri di urbanizzazione ai sensi dello articolo 9 lettera g) della legge N° 10/77. Tutti gli altri interventi sono ammessi, avendo il presente P.P. la stessa efficacia del P.P. ai sensi della legge N° 1150/42, con l'applicazione degli oneri di cui alla Legge N° 10/77.

