

COMUNE DI SIROLO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA ARCH. ROBERTO PIERANDREI

**Il Segretario G.le
Dott. Nicola Orsini**

**Il Sindaco
Cav. Giuseppe Misiti**

**Il Dirigente l'U.T.C.
Arch. Mario Maraschioni**

**APPROVAZIONE IN ADEGUAMENTO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO
COMUNALE n° 52 DEL 26/09/2002**

TITOLO I - GENERALITA'

Art. 1 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'area soggetta a piano particolareggiato è delimitata negli elaborati 2,3,4, di cui al successivo art. 2

Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 1) Stralcio PRG 77
- 2) Stralcio PRG adottato
- 3) Stralcio fotogrammetrico
- 4) Sub aree di piano - mappa catastale
- 5) Numero dei piani
- 6) Destinazioni d'uso
- 7) Interventi edilizi
- 8) Finiture esterne
- 9) Zonizzazione
- 10) Altezze e coperture
- 11a) Fronti edilizi - Via Garibaldi - Via Cortese
- 11b) Fronti edilizi - Via Cavour - Via Leopardi
- 11c) Fronti edilizi - Via Umberto I
- 11d) Fronti edilizi - Via Mazzini
- 11e) Fronti edilizi - Via Giulietti - Via La fonte
- 11f) Fronti edilizi - Via Grilli - Via Giulietti - Via Pichi - Via Cialdini
- 11g) Fronti edilizi - Via Giulietti

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 3 - AMBITI DI ATTUAZIONE

3.1 Individuazione dell'area del piano particolareggiato.

Il piano particolareggiato del centro storico interessa le sub aree A e B individuate nella tavola di progetto n. 4. Tali sub-aree corrispondono alla zona del centro storico di cui all'Art. 12 delle norme tecniche del P.R.G. approvato con decreto del Presidente della Regione n. 1600 del 4/12/73, alla zona del centro storico e alla zona di interesse storico di cui agli art. n. 25 – 26 della variante al P.R.G. adottata in data 17/09/2001.

Ai sensi della individuazione delle zone territoriali omogenee definite dal D.l. 2/4/68 , le sub area A e B corrispondono alla totalità della zona A e parte della zona B, individuate dall'art. 2 del decreto citato.

3.2 Unità di intervento

Le sub aree di piano A e B , si suddividono in unità di intervento, attraverso le quali si attua il piano particolareggiato.

Le unità di intervento, sono individuate nella tav. 4 con apposita perimetrazione e rappresentano l'ambito adeguato per coordinare gli interventi edilizi tenendo conto degli aspetti architettonici, strutturali e socioeconomici la cui presenza determina il carattere unitario dell'isolato.

Le categorie di intervento previste sono quelle di cui all'Art . 6.2, con esclusione, limitatamente alla sub-area "A", di quanto previsto al punto C del citato articolo 6.2.

3.3 Unità minima di intervento

Al fine di agevolare gli interventi edilizi, l'Amministrazione Comunale, secondo le procedure previste dall'art. 6 può suddividere le unità di intervento in unità minime di intervento.

Art. 4 - PROCEDURE DI INTERVENTO COMUNALE

L'intervento comunale può avvenire attraverso:

- a) La progettazione delle aree con elementi monumentali di cui al successivo art. 10.

Art. 5 - PROCEDURE DI INTERVENTO PRIVATO

L'intervento privato potrà avvenire attraverso:

- a) La richiesta al comune di una concessione edilizia, sulla base di un progetto esecutivo relativo alla intera unità di intervento, o alla parte restante, qualora siano state rilasciate in precedenza concessioni relative ad unità minime di intervento.
- b) La richiesta al Comune di autorizzazione preventiva ad eseguire un progetto esecutivo, limitatamente ad unità minime di intervento, sulla base di un progetto di massima, che non comprometta l'attuazione di un intervento unitario sotto l'aspetto architettonico strutturale e socio economico dell'intera unità di intervento.

Art. 6 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

6.1 I parametri urbanistici utilizzati dal presente piano particolareggiato fanno riferimento alle N.T.A della variante al P.R.G. del 2001.

6.2 Le categorie di intervento previste dall'art. 9 della L. 28/1/77 sono descritte nei punti seguenti. Ogni variazione che si renda necessaria per distinguere più chiaramente le varie categorie, dovrà essere adottata con deliberazione del Consiglio comunale.

a) RESTAURO

Interventi atti alla conservazione integrale dell'organismo edilizio, ripristinando gli elementi deteriorati e mantenendo inalterate le caratteristiche strutturali e tipologiche distributive.

L'intervento di restauro avviene attraverso:

- La conservazione dell'impianto strutturale, tipologico, architettonico
- Il ripristino dei caratteri architettonico-decorativi
- Il ripristino degli intonaci originari, o in assenza di questi delle murature a vista mantenendo inalterato il tipo di materiale originario
- Il risanamento ed il consolidamento delle strutture murarie verticali ed orizzontali (copertura compresa)
- modificazioni solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
- La ricostruzione filologica di elementi strutturali fatiscenti o eventualmente crollati o demoliti
- L'installazione di servizi igienici, anche in blocchi unificati, illuminati ed aerati artificialmente.

Prescrizioni

E' prescritto il mantenimento delle quote di intradosso delle strutture orizzontali, copertura compresa, per i solai in legno, il mantenimento della originaria struttura lignea, risanata con tecniche e procedure atte a garantire la stabilità della stessa, il consolidamento ed il restauro delle scale in precarie condizioni statiche mediante l'utilizzo di materiali di uguale natura e sezione, il mantenimento dell'andamento e delle quote del tetto ed il ripristino di quelle originarie nel caso in cui risultassero modificate. Per il manto di copertura è prescritto l'uso di coppi, simili agli originali per forma, dimensione, colore ecc.

Le murature in pietra o mattoni faccia a vista, così come quelle intonacate e tinteggiate, devono essere ripristinate impiegando tecniche, materiali, coloriture così come in origine.

Le intonacature e le tinteggiature vanno uniformate alla grana, colore e tonalità degli stessi elementi che caratterizzano i fabbricati limitrofi.

E' prescritto il restauro degli elementi decorativi delle facciate (cornicioni, lesene, marcapiano, cornici ecc.) con materiali di uguale natura e sezione, così come le intonacature, a calce, escludendo categoricamente gli intonaci con materiali plastici e l'uso del cemento vista.

Sono vietati i balconi e qualsiasi altro elemento aggiuntivo estraneo, anche a carattere precario su ogni parete esterna del fabbricato, le canalizzazioni esterne di qualunque natura, fatto salvi i pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche e le condutture del gas, che dovranno essere poste in opera utilizzando percorsi che non arrechino pregiudizio alle facciate stesse.

E' vietato l'impiego di canali pluviali e discendenti in materiale plastico e di sezione diversa da quella circolare.

Ogni e qualsiasi tipo di infisso esterno dovrà essere in legno, e analogo per trattamento, coloritura, e tipologia alla preesistenza.

E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni che alterano il carattere architettonico degli edifici, il mantenimento ed il ripristino dei sistemi originari di accessibilità verticale ed orizzontale.

Per i servizi igienici è ammesso l'uso di sistemi meccanici per aerazione.

b) *RISANAMENTO CONSERVATIVO*

Interventi atti alla conservazione dei principali elementi esterni dell'organismo edilizio nel loro insieme, (murature e copertura) e delle principali caratteristiche strutturali e tipologiche distributive.

In particolare è consentito e prescritto

- La conservazione dell'impianto strutturale-tipologico-architettonico.
- Il ripristino degli intonaci originali, o in assenza di essi delle murature faccia a vista, mantenendo inalterato il tipo di materiale originario.
- La conservazione dell'intero apparato decorativo (cornicioni, lesene, marcapiani ecc.) nei materiali e nei sistemi costruttivi originari
- La conservazione delle aperture nei piani superiori se ubicate su facciate formalmente compiute.
- La conservazione ed il ripristino delle aperture a livello strada per gli accessi agli edifici, e a qualsiasi altro locale .
- L'apertura di nuove finestre solo nel caso di documentata preesistenza delle stesse.
- La modifica dell'assetto distributivo interno.
- La traslazione dei solai intermedi privi di elementi decorativi, in misura strettamente necessaria ad ottenere l'altezza minima abitabile interna e la eventuale sostituzione con solai in c.a., fatti salvi i casi di particolare pregio.
- La sostituzione delle scale in precarie condizioni statiche con scale in c.a o struttura metallica. Per esigenze dettate da particolari destinazioni d'uso è consentita la realizzazione di nuove scale.
- E' consentita la sostituzione della copertura con struttura in c.a. e la realizzazione di aperture per aerazione ed illuminazione, non emergenti dalle falde del tetto, vietando qualsiasi costruzione emergente dalle falde, ameno che particolari esigenze di recupero funzionale dell'immobile, verificate dalla commissione competente, non suggeriscano soluzioni alternative, prescrivendo in ogni caso il mantenimento delle quote e dell'andamento del tetto, il ripristino di quelle originali modificate, e la tipologia del manto di copertura.
- Le pareti in pietra o in mattoni faccia a vista, devono essere restaurate, quelle intonacate e tinteggiate, prescrivendo l'intonacatura a calce, escludendo gli intonaci eseguiti con materiali plastici e l'uso del cemento a vista, devono essere restaurate impiegando la tecnica, i materiali e le coloriture originali, che vanno uniformate per grana, colore e tonalità agli stessi elementi che caratterizzano i fabbricati limitrofi.
- Sono vietati i balconi e qualsiasi altro elemento aggiuntivo estraneo anche se a carattere precario su ogni superficie esterna del fabbricato.
- Sono vietate le canalizzazioni esterne, fatti salvi i pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche, vietando l'impiego di tubazioni in materiale plastico e di sezione diversa da quella circolare, le condutture del gas, dovranno comunque essere poste in opera utilizzando percorsi che non arrechino pregiudizio alla facciata stessa.
- Ogni e qualsiasi tipo di infisso esterno, dovrà essere in legno, le chiusure di luci vanno realizzate con persiane o portelloni in legno, che dovranno risultare per trattamento e coloriture analoghi ai preesistenti, in ogni caso è fatto obbligo uniformarsi alle coloriture predominanti nell'ambito urbano.
- Per i servizi igienico sanitari è ammesso l'uso di illuminazione e ventilazione artificiale.

- E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni di qualsiasi tipo e genere.

c) *RISTRUTTURAZIONE*

Interventi atti alla conservazione dei principali elementi esterni dell'organismo edilizio che in parte può essere modificato nelle sue caratteristiche strutturali e tipologiche distributive.

In particolare è consentito e prescritto

- La modifica delle quote di intradosso delle strutture orizzontali nella misura strettamente necessaria a raggiungere l'altezza minima abitabile nei locali di abitazione, e la sostituzione con strutture in c.a.
- La sostituzione delle scale in precarie condizioni statiche con scale in c.a. o in struttura metallica, la costruzione di nuove scale come pure la variazione di posizione del corpo scale allo scopo di migliorare l'assetto distributivo del fabbricato.
- E' consentita la sostituzione della copertura esistente con copertura in c.a.
- La realizzazione di aperture non emergenti dalle falde di tetto per illuminazione ed aerazione, vietando la realizzazione di opere emergenti a meno che particolari esigenze di recupero funzionale dell'immobile, verificate dalla commissione competente, non suggeriscano soluzioni alternative, prescrivendo in ogni caso la copertura a falde inclinate e la tipologia del manto di copertura.
- Le pareti in pietra o mattoni faccia a vista, devono essere conservate e restaurate, quelle intonacate e tinteggiate devono essere restaurate impiegando la tecnica, materiali e coloritura originale. L'intonacatura e la tinteggiatura, vanno uniformate per grana, colore e tonalità agli stessi elementi che caratterizzano i fabbricati limitrofi.
- Sono vietati i balconi di qualsiasi tipo e genere.
- Sono vietate le canalizzazioni esterne, fatti salvi i pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche, e le condutture del gas.
- E' vietato l'impiego di canali e pluviali in materiale plastico e con sezione diversa da quella circolare.
- Ogni e qualsiasi tipo di infisso esterno, dovrà essere in legno, le chiusure di luci vanno realizzate con persiane e portelloni in legno, che dovranno risultare per trattamento e coloriture analoghi ai preesistenti, in ogni caso è fatto obbligo uniformarsi alle coloriture predominanti nell'ambito urbano.
- Per i servizi igienico sanitari è ammesso l'uso di illuminazione e ventilazione artificiale.
- E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni di ogni tipo e genere.
- E' consentita la modificazione dei sistemi di accessibilità verticale ed orizzontale, come pure la modifica dell'assetto distributivo interno anche mediante aggregazione o suddivisione di unità immobiliari facenti parte di un'unica unità di intervento.

d) *MANUTENZIONE ORDINARIA*

Sono i lavori di modesta entità, di norma interni agli alloggi, consistenti essenzialmente nella riparazione dei danni provocati dal normale uso dell'edificio e delle sue parti, (rifacimento delle pavimentazioni, riparazione e sostituzione di impianti igienico sanitari, lievi modifiche alle partizioni interne, ecc.) a condizione che non vengano interessate le strutture portanti. Per tali lavori non è richiesto il rilascio di concessione.

e) *MANUTENZIONE STRAORDINARIA*

Sono i lavori interni od esterni agli edifici, diretti a consolidare le strutture, ripristinare l'aspetto e conservare l'originaria consistenza dell'edificio (rifacimento del tetto, consolidamento di murature, fondazioni, tinteggiature delle facciate ecc.) senza che venga variato l'impianto strutturale e distributivo dell'edificio, (posizione delle murature portanti, quota dei solai, pendenza della copertura, posizione e tipo delle scale). Per tali lavori la concessione è gratuita.

f) *INTERVENTI DI RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO,*

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo tutti quelli finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio ed al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle precedenti. tali interventi consistono in un insieme di opere che possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali - strutturali - distributive - tecnologiche) sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.

g) *OPERE DI MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI IGIENICHE E STATICHE*

Sono i lavori da eseguire per migliorare l'abitabilità dei soli edifici residenziali, quali ad esempio la collocazione all'interno dell'edificio dei bagni esterni ricavati in superfetazioni da demolire, o

l'installazione di ascensori, impianti di riscaldamento, ecc. il rafforzamento delle strutture portanti. Per tali lavori la concessione è gratuita.

h) *INTERVENTI PER OPERE DA REALIZZARE A SEGUITO DI PUBBLICHE CALAMITA'*

Sono gli interventi di riparazione, ripristino o di ricostruzione da realizzare in seguito a danni riportati a causa di eventi naturali riconosciuti.

i) *OPERE DI RIPARAZIONE O RIPRISTINO*

Sono i lavori resi necessari per il consolidamento di edifici danneggiati da eventi naturali, compresi i miglioramenti tecnici e funzionali necessari per il ripristino dell'immobile.

l) *DEMOLIZIONE*

Si attua attraverso la rimozione delle superfetazioni così come indicato nei punti a) b) c) del presente articolo

m) *MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO*

Nella tav. 6 sono indicati i fronti dei fabbricati destinati ad attività artigianali e commerciali. Nei fabbricati di cui al punto precedente è consentito destinare ad attività non residenziali un volume non superiore al 30% del volume totale dell'unità di intervento per fabbricati ubicati in comparti interessati da ambedue le destinazioni non residenziali, tale volume non deve superare il 50% del volume totale del comparto stesso.

Art. 7 - ELABORATI DI PROGETTO RICHIESTI

7.1 *Progetto di massima*

Il progetto di massima deve essere corredato da:

- a) Elenco delle ditte proprietarie.
- b) Piante prospetti e sezioni dello stato di fatto, almeno nella scala 1:100, con destinazione d'uso ai vari piani e documentazione fotografica dell'immobile.
- c) Descrizione delle condizioni statiche ed igieniche dei singoli elementi strutturali, (muri verticali, solai, scale ecc.)
- d) Indicazione di massima degli interventi architettonici, distributivi e consolidamento statico previsti e delle nuove destinazioni d'uso.
- e) Specificazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguire ai sensi della l. 28/1/77.

7.2 *Progetto esecutivo*

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato con gli elaborati previsti dal progetto di massima, gli elaborati grafici dovranno essere redatti in scala non inferiore a 1:50 e con particolari 1:20, dovrà inoltre contenere:

- a) L'indicazione sia per lo stato di fatto che di progetto dei materiali presenti nell'edificio (muri verticali, scale, solai, soffitti, copertura, pavimentazione, infissi, ecc.) ed in particolare della finitura esterna, degli elementi decorativi (cornici, finestre, portali, marciapiedi, cornicioni, ecc.) delle sovrastrutture esterne, (vetrine, insegne, cavi, apparecchi di illuminazione, ecc.)
- b) La modalità di realizzazione dell'isolamento dell'umidità dal suolo.
- c) Il sistema di smaltimento delle acque luride e di rifiuto, corredato dalla ubicazione e dimensionamento di eventuali impianti.
- d) La determinazione del costo presunto degli interventi.

TITOLO III - PREVISIONI DEL PIANO

Art. 8 - AZZONAMENTO

Le sub aree di piano e le unità di intervento sono suddivise in aree urbanistiche secondo la seguente classificazione:

- a) Aree con elementi monumentali
- b) Aree con elementi nodali del tessuto edilizio
- c) Aree con edifici unici
- d) Aree con edifici di aggregazione
- e) Aree di ristrutturazione con vincolo specifico
- f) Aree di ristrutturazione conservativa
- g) Aree con edifici di costruzione recente
- h) Aree residenziali di completamento
- i) Aree per attrezzature scolastiche
- l) Aree libere pubbliche o con servitù pubblica
- m) Aree libere private o a verde privato

Art. 9 - AREE CON ELEMENTI MONUMENTALI

A questa categoria appartengono i manufatti ed i reperti di valore storico monumentale, quali le mura, i torrioni e le altre opere di difesa.

E' prescritta l'adozione di un progetto di massima di iniziativa comunale per l'intera area individuata nella tav. 9

Sono prescritti interventi di solo restauro conservativo attraverso:

- a) La conservazione dell'impianto strutturale-tipologico-architettonico.
- b) Il ripristino dei caratteri architettonici decorativi.
- c) L'eliminazione delle sovrastrutture e delle superfetazioni di epoca recente, che si renda necessaria per la comprensione storica dell'edificio.
- d) Il risanamento ed il consolidamento delle strutture murarie verticali ed orizzontali (compresa la copertura)

Sono inoltre consentite:

- e) Modificazioni solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
- f) La ricostruzione filologica di alcuni elementi strutturali fatiscenti, eventualmente crollati o demoliti.
- g) Il recupero dei vani interrati.
- h) L'installazione di strutture metalliche o lignee per creare nuovi collegamenti verticali ed orizzontali.

Art. 10- AREE CON ELEMENTI NODALI DEL TESSUTO EDILIZIO

Sono le aree su cui insistono gli edifici o i complessi monumentali vincolati e non dalla Soprintendenza ai beni culturali, che costituiscono le emergenze architettonico-urbanistiche a scala urbana.

Sono prescritti solo interventi di restauro attraverso:

- a) La conservazione dell'impianto strutturale-tipologico-architettonico.
- b) Il ripristino dei caratteri architettonici-decorativi.
- c) L'eliminazione delle sovrastrutture e delle superfetazioni di epoca recente.
- d) Il risanamento ed il consolidamento delle strutture murarie verticali ed orizzontali (compresa la copertura).

Sono inoltre consentite:

- e) Modificazioni solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
- f) La ricostruzione filologica di alcune elementi strutturali fatiscenti, eventualmente crollati o demoliti.

g) L'installazione di servizi igienici (anche in blocchi unificati) illuminati ed aerati artificialmente e servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed areazione naturale.

Art. 11 - AREE CON EDIFICI UNICI

Sono le aree su cui insistono gli edifici emergenti dalla scala dell'isolato, strettamente inseriti nel tessuto residenziale.

In genere si tratta di palazzetti, in origine residenze nobiliari, attorno ai quali si organizzava il tessuto residenziale minore.

Sono prescritti interventi di restauro conservativo di cui al precedente art. 10, commi a, b, c, d.

Sono inoltre consentiti:

- a) Modificazioni dell'impianto distributivo interno.
- b) L'installazione di servizi igienici , anche a ventilazione forzata.
- c) Nuove forature per le fronti interne prospicienti su cavedi o chiostrì al solo scopo di migliorare le condizioni igieniche degli immobili, esclusi i casi delle fronti che presentano unità formale e figurativa fortemente caratterizzata e compiuta.
- d) Collegamenti funzionali con edifici contigui, purché ciò non comporti l'accorpamento dell'impianto distributivo al fine di conservare l'identità formale e strutturale di tali edifici.

Art. 12 - AREE CON EDIFICI DI AGGREGAZIONE

Sono le aree su cui insistono gli edifici che formano gran parte del tessuto residenziale minuto. Prevalentemente derivanti da una lottizzazione del suolo perpendicolare alla maglia viaria.

Sono prescritti interventi conservativi attraverso:

- a) Conservazione dell'impianto strutturale (murature portanti verticali)
- b) Conservazione dell'intero apparato decorativo (lesene, cornicioni, marcapiani ecc.) nei materiali e nei sistemi costruttivi originari
- c) Eliminazione delle superfetazioni che contrastino con la comprensione storica dell'edificio
- d) Conservazione o ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici ed ai negozi

Sono inoltre consentiti:

- e) La modificazione dell'aspetto distributivo interno, con possibilità d'uso di servizi igienici anche a ventilazione forzata, la nuova delimitazione delle unità d'uso con la conseguente variazione del sistema di accessibilità verticale ed orizzontale
- f) La traslazione dei solai intermedi privi di elementi decorativi, in misura non superiore ai 40 cm
- g) L'utilizzazione residenziale di soffitte e sottotetti, solo nel caso di accorpamenti con l'unità residenziale sottostante anche mediante la creazione di vani a doppia altezza
- h) Nuove forature per fronti interne che non abbiano una unità formale compiuta
- i) Gli accorpamenti di intere unità edilizie adiacenti per un adeguato riutilizzo.

Art. 13 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO SPECIFICO

Sono le aree su cui insistono edifici il cui ripristino è vincolato da norme specifiche in relazione alle loro condizioni statiche e igieniche ed alla loro posizione nel tessuto urbano.

13.1 Per le aree di ristrutturazione A1 e A2 individuate nella tavola n. 10 le prescrizioni relative a:

- posizione e dimensionamento della superficie coperta
- altezza della gronda
- parametri urbanistici
- destinazioni d'uso
- falde di copertura

- prescrizioni aggiuntive

Valgono inoltre le prescrizioni di rifinitura esterna come precisate dal seguente arti. 21

13.2 Area A1

Si propone la riqualificazione dell'intera struttura attraverso l'edificazione di un volume che si allinei con i fabbricati esistenti lungo via Giulietti. Altezza di gronda pari a quella dell'edificio adiacente (mapp. 255), per una profondità massima pari al corpo di fabbrica originario dell'edificio "Rinaldi".

13.3 Area A2

Dovrà essere predisposto un progetto unitario di intervento tendente alla riqualificazione dell'ambiente urbano così come delle strutture turistico ricettive esistenti.

Tali interventi interessando aree in concessione stagionale, previa autorizzazione dell'amministrazione comunale dovranno essere attuati dai rispettivi proprietari o concessionari.

Al fine dell'elaborazione del progetto unitario di ristrutturazione della piazza è prevista una normativa con indicazioni prescrittive sulle strutture private.

Si precisa che tutte le strutture, sia esistenti che di progetto, devono avere la caratteristica di temporaneità ed amovibilità, ed essere destinate esclusivamente a strutture per il turismo e/o commerciale, e secondo quanto previsto al punto f) dell'art. 13.5.

13.4 Area A3

Si propone la riqualificazione della piazzetta creatasi a seguito della demolizione di un edificio d'angolo, compreso tra Via Cavour e Via Leopardi, attraverso il ripristino dei caratteri architettonici decorativi, compresa l'apertura di nuove finestre nei fronti che non presentano unità formale e figurativa fortemente caratterizzata e compiuta.

13.5 Norme tecniche per le aree in concessione.

a) - RISTORANTE "LA TAVERNA" - Lo spazio pavimentato dell'area in concessione stagionale potrà essere attrezzato solo con tavoli a servizio dell'attività, e esclusa tassativamente la possibilità di realizzare e/o sola installazione di qualsiasi tipo di struttura sia mobile che fissa. L'individuazione di tale area è di competenza dell'Amministrazione Comunale.

b) -CHIOSCO BAR "OASI" - Si propone la riqualificazione dell'intera struttura come pure del pergolato stagionale, sotto il profilo estetico ed igienico sanitario, eliminando tutti i materiali non consoni con l'ambiente (plexiglass, cemento a vista, alluminio, graniti ecc.) sostituendoli con materiali naturali quali legno, mattoni, pietra rame ecc. da valutare con apposito progetto. In considerazione della totale assenza di un servizio igienico, in sede di progetto di riqualificazione della struttura, potrà essere valutato, per l'adeguamento igienico-sanitario, l'inserimento di un bagno di servizio.

c) - BAR CENTRALE - Non sono previste strutture fisse, il pergolato esistente dovrà essere sostituito eliminando tutti i materiali non consoni con l'ambiente, sostituendoli con materiali naturali, quali legno, mattoni, pietra ecc. da valutare con apposito progetto.

d) - BAR SIROLO - Dovrà essere attuata la riqualificazione dell'esistente struttura esterna mediante l'inserimento di materiali idonei, senza alcuna modifica nella consistenza della stessa.

e) - RISTORANTE IL GROTTINO – E' prevista la riqualificazione dell'esistente struttura esterna sotto il profilo estetico ed igienico sanitario eliminando tutti i materiali non consoni con l'ambiente e sostituendoli con materiali naturali quali legno, mattoni, pietra, rame ecc. da valutare con apposito progetto.

In sede di progetto di riqualificazione della struttura potrà essere valutato l'inserimento, per l'adeguamento igienico sanitario, di un locale di servizio senza alcuna modifica delle superfici occupate.

f) Potrà essere adeguata l'esistente struttura pergolato con sistemazione della pavimentazione e dell'arredo.

- f) Si precisa che tutte le strutture di servizio alle attività, anche se realizzate su aree di proprietà privata dovranno avere caratteristiche di amovibilità e smontabilità, realizzate in sintonia con l'ambiente in cui si inseriscono, eliminando tutti i materiali non consoni quali plexiglass, cemento a vista, alluminio, graniti ecc. Fatto salvo l'attuale destinazione d'uso, tali strutture potranno essere destinate esclusivamente a strutture per il turismo e/o commerciale. Valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 21.
- g) Qualsiasi richiesta di intervento da parte dei privati o concessionari, che interessi aree di proprietà pubblica, dovrà essere valutato e regolamentati attraverso una apposita convenzione da stipulare con l'amministrazione pubblica.

Art. 14 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA

Sono le aree su cui insistono gli edifici a schiera costituenti il tessuto edilizio formato a ridosso del nucleo più antico lungo la Via Giulietti, Via La Fonte e Via della Circonvallazione.

Ai fini della definizione degli ambiti di attuazione di cui all'art. 3 le unità minime di intervento coincidono con le unità minime di intervento individuate nella tav. 9 ampliate delle relative aree di pertinenza.

Sono prescritti gli interventi di ristrutturazione conservativa secondo quanto prescritto al precedente art. 12 con l'aggiunta dell'obbligo di sostituire le superfetazioni poste sul fronte opposto a quello su strada secondo le seguenti prescrizioni.

14.1 *Aree di ristrutturazione conservativa tipo A (allineamento fisso)*

a) La densità fondiaria complessiva max del corpo principale e del corpo aggiunto in sostituzione delle superfetazioni è pari a 5 mc/mq

b) I corpi aggiunti vanno allineati al muro di recinzione continuo la cui posizione è indicata nella tav. 9

c) Il corpo aggiunto può essere provvisto di copertura piana solamente nel caso che la sua altezza non superi quella del primo solaio del corpo principale, negli altri casi è prescritta una copertura a falde inclinate con l'obbligo di mantenere l'inclinazione preesistente.

14.2 *Aree di ristrutturazione conservativa tipo B (allineamento alle falde esistenti)*

a) E' concesso un aumento max del 10% della superficie utile preesistente computata considerando le superfetazioni preesistenti

b) Il corpo aggiunto deve essere costituito da pareti verticali continue dal piede del terreno alla falda di copertura da ricavarsi sul piano prolungato della falda del corpo principale. Le eventuali aperture potranno essere ricavate sulle pareti laterali del corpo aggiunto perpendicolari all'edificio principale

c) la sporgenza del corpo aggiunto dal corpo principale non potrà superare i ml. 2.

14.3 Nelle aree di ristrutturazione conservativa di cui ai punti 14.1 e 14.2, gli aumenti di volumetria sono consentiti esclusivamente per quegli edifici che non hanno usufruito degli ampliamenti previsti dal piano vigente. Per tali edifici, le categorie di intervento previste sono quelle di cui all'art. 6.2, escludendo qualsiasi aumento delle volumetrie esistenti.

Art. 15 - AREE DI TRASFORMAZIONE

15.1 *Aree con edifici di costruzione recente*

Sono le aree su cui insistono gli edifici di costruzione recente per i quali non è giustificata la previsione della conservazione.

E' prevista la possibilità di demolire e ricostruire sulla base del progetto dell'edificio da ricostruire.

In questo caso ai fini della definizione degli ambiti di attuazione di cui all'art 3 le unità minime di intervento coincidono con le unità di intervento individuate nella tavola 9 ampliate delle relative aree di pertinenza.

I nuovi edifici saranno progettati sulla base delle indicazioni fornite all'Amministrazione comunale sulla base della prescrizione del seguente articolo.

Valgono le seguenti prescrizioni:

Superficie utile: non superiore a quella preesistente a suo tempo autorizzata con licenza edilizia

Allineamento dell'altezza di gronda sull'altezza media degli edifici adiacenti e comunque inferiore a ml. 7,50

Allineamento su strada uguale all'allineamento ora esistente salvo diversa indicazione dell'Amministrazione comunale.

15.2 Zone residenziali di completamento

Sono le zone poste all'estremità nord di Via Giulietti, già destinate a zona residenziale di completamento dai precedenti strumenti urbanistici.

In tali aree si applicano le norme previste dalla Variante Generale al P.R.G.

Art. 16 - ZONE PER L'ISTRUZIONE

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e ad attrezzature per il gioco e lo sport ad esse collegate.

Nelle nuove costruzioni si applicano gli indici e parametri previsti dalla Variante Generale al P.R.G.

Art. 17 - AREE LIBERE PUBBLICHE O CON SERVITU' PUBBLICA

Sono le aree libere all'interno del tessuto urbano destinate al riposo, alla sosta e ad attività culturali.

E' consentita la costruzione delle opere atte ad attrezzare l'area quali panchine, nuove alberature, attrezzature per spettacoli all'aperto, impianti di illuminazione, ecc.

La realizzazione di tali opere spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione che può delegarne la realizzazione ad Enti, cooperative o a privati sulla base di una convenzione.

Il tali aree è vietato il parcheggio e la viabilità veicolare.

Art. 18 – AREE PUBBLICHE

Sono le aree individuate dalla Variante Generale al P.R.G che ricadono all'interno della perimetrazione del P.P.C.S., in tali aree si applicano gli indici e parametri così come indicati dalla Variante Generale al P.R.G.

Art. 19 - AREE LIBERE PRIVATE O A VERDE PRIVATO

Sono le aree destinate a giardino, verde o cortili, comprese fra più unità edilizie.

Sono consentite recinzioni in muratura purché con altezza non superiore a m. 1.80 rispetto al piano di calpestio.

E' vietato qualsiasi tipo di costruzione, anche precaria; tutte le superfetazioni e gli elementi aggiunti contrastanti con le unità edilizie debbono essere demoliti. Fatto salvo quanto indicato e previsto limitatamente all'Art. 13.4, punto f).

Art. 20 - COPERTURA DEGLI EDIFICI E QUOTA D'IMPOSTA

La tav. 10 individua diverse categorie di intervento per la ristrutturazione e la quota di imposta per la copertura degli edifici. Tutte le coperture o falde dovranno essere di laterizio a coppi con riuso totale o parziale dei coppi preesistenti.

Sia nei casi di conservazione che di variazione della quota d'imposta del tetto, debbono essere conservati o ricostruiti i cornicioni nella forma, nella dimensione e con materiali analoghi a quelli rilevati preesistenti.

La pendenza della copertura dovrà essere uguale a quella rilevata preesistente, qualora esigenze di carattere costruttivo richiedano la modifica della pendenza delle falde di copertura, detta pendenza non potrà essere superiore al 35%. Nei casi previsti dall'art. 20.3/b (sopraelevazione della pavimentazione del piano terra), l'eventuale aumento della quota di imposta della copertura, è subordinato a quanto indicato nella tav. 10 (Altezze e coperture) al fine di non modificare oltre le previsioni le caratteristiche dell'isolato.

Dovranno essere eliminate tutte le superfetazioni; non è consentita l'apertura di terrazzi o pozzi luce; l'insediamento di lucernai lungo la falda del tetto è consentita per una superficie vetrata non superiore ai 4/100 della superficie della copertura.

20.1 *Copertura a falde di progetto*

La tavola n. 10 individua gli edifici in cui è prescritta la costruzione o la modificazione delle falde di copertura.

Si tratta principalmente di edifici con presenza di copertura piana con caratteri costruttivi ed architettonici incompatibili con quelli degli edifici circostanti, o di edifici con copertura a due falde in cui si rende necessaria la costruzione di falde ad angolo.

20.2 *Copertura piana da mantenere*

Si tratta di coperture piane, generalmente praticabili, compatibili con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici circostanti.

E' prescritto il mantenimento della attuale quota di imposta.

Sono prescritte recinzioni in muratura piena di altezza minima di cm. 90 che non presentino soluzioni di continuità con le murature sottostanti; sono vietate balaustre di ogni tipo (lignee, metalliche, ecc.)

20.3 *Quota di imposta*

a) Quota di imposta da mantenere

E' prescritta la conservazione rigorosa mediante restauro del cornicione, senza possibilità di variazione della quota di imposta. In caso di sostituzione del tetto il cornicione dovrà essere opportunamente agganciato alla nuova struttura del tetto senza essere demolito.

Qualora il progetto di ristrutturazione preveda la sopraelevazione del pavimento del piano terreno sino a raggiungere un'altezza non superiore a 15 cm. sopra il marciapiede esterno all'edificio, è consentito aumentare nella stessa misura del pavimento la quota di imposta del tetto.

L'eventuale aumento della quota di imposta della copertura, in ogni caso è subordinato a quanto indicato nella tav. 10 (Altezze e coperture) e comunque nel rispetto della altezza massima prevista.

b) Quota di imposta da ristrutturare

E' consentita una variazione della quota di imposta non superiore a cm. 20 per agevolare la sostituzione del tetto e il collegamento delle murature perimetrali.

Qualora il progetto di ristrutturazione preveda la sopraelevazione del pavimento del piano terreno sino a raggiungere un'altezza non superiore a 15 cm. sopra il marciapiede esterno all'edificio, è consentito aumentare nella stessa misura del pavimento la quota di imposta del tetto.

L'eventuale aumento della quota di imposta della copertura, in ogni caso è subordinato a quanto indicato nella tav. 10 (Altezze e coperture) e comunque nel rispetto della altezza massima prevista.

c) Quota di imposta di progetto

E' prevista la variazione della quota di imposta del tetto secondo le prescrizioni indicate nella tavola 10 al fine di accentuare il carattere unitario di alcune unità edilizie nell'ambito dell'isolato e di rendere nel contempo gli ambienti più rispondenti ai requisiti di abitabilità.

Nel caso in cui è prescritto l'adeguamento alla quota adiacente e per questa, a sua volta, è prescritta una quota di progetto, l'adeguamento si riferisce alla quota finale di progetto.

Art. 21 - ARREDO URBANO - GENERALITA'

21.1 Pareti esterne degli edifici

a) Tutte le operazioni inerenti la tinteggiatura di facciate verso via o verso cortile ma visibile da via e muri di cinta, sono soggetti a regolare domanda. Tale domanda dovrà essere presentata prima di qualsiasi intervento sulle stesse.

Sono consentite tinteggiature a calce con colori scelti tra quelli caratterizzanti l'ambiente, tenendo conto dei colori preesistenti così come individuati nelle tav. 8; 11a; 11b; 11c; 11d; 11e; 11f; 11g.

b) Nel caso di edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 il tipo di intonaco ed i colori saranno messi in opera sentito il parere vincolante della Soprintendenza (Edifici di classe 0).

c) Sono vietati i nuovi impianti di tinte al quarzo ed in ogni caso vietate le tinte epossidiche, gli spatolati e i graffiati acrilici ed ogni altra tinta sintetica. Sono ammessi interventi con pitture al quarzo solo nel caso di prospetti già tinteggiati con tale materiale quando l'intonaco si presenta in buone condizioni, mentre nel caso di rifacimento totale dell'intonaco si dovrà usare il tinteggio a calce o a silicati.

d) Sui fronti dove gli intonaci a calce sono parzialmente degradati si procederà alla saggiatura dell'intera superficie allo scopo di localizzare le zone fatiscenti e, quando possibile, si procederà alla rimozione delle sole parti sollevate e alle sole integrazioni con nuovo intonaco. Le riprese parziali dovranno risultare il più possibile simili alle originali. Intonaci cementizi in cattive condizioni, da demolire, dovranno essere sostituiti con intonaci a calce. Edifici senza tracce di intonaco, perché demolito o naturalmente distaccato, dovranno essere reintonacati con intonaci a calce, o lasciati a vista quando la scheda lo prevede.

e) La coloritura monocromatica sarà permessa solo per quegli edifici senza alcuna parte in rilievo o per edifici fortemente anomali, cui tale colorazione può attenuare l'irregolarità. Per tutti gli altri edifici la cui facciata possiede elementi architettonici in rilievo (lesene, cornici, fasce, fondi e piani di risalto), la colorazione policroma sarà di massima obbligatoria.

f) La colorazione di una sola facciata appartenente a più proprietari, dovrà essere eseguita uniformemente e nello stesso tempo. E' inoltre vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio, ad esempio solo il contorno di un negozio, ma si deve procedere in modo completo e omogeneo.

g) Per le pareti esterne di pietra, di laterizi o miste faccia a vista, è prevista la conservazione e il ripristino mediante la ripulitura e la stuccatura dei giunti, con divieto di nuovi intonaci e tinteggiature.

E' consentito l'uso di vernici trasparenti, opache quando ciò sia necessario ai fini dell'isolamento dell'umidità.

h) E' vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terracotte, le pietre naturali e i cementi decorativi e i cementi decorativi costituenti le decorazioni di facciata o la facciata stessa. Essi dovranno solamente essere puliti a vista o ripristinati all'originale.

i) Le zoccolature e le decorazioni, costituite da bugne in malta o in conglomerati cementizi, e colorate, dovranno riprendere le tonalità delle parti in pietra.

l) Per le pareti esterne intonacate è previsto il recupero del vecchio intonaco o il suo rifacimento usando malta di rena, sabbia e calce lasciata faccia a vista.

Sono consentite tinteggiature a calce con colori da scegliere tra quelli caratterizzanti l'ambiente: grigio, celeste, giallo terra, rosso mattone, rena naturale, bianco: i colori prescelti dovranno rendere ad accentuare l'unitarietà dell'isolato tenendo conto dei colori preesistenti, così come individuati nelle tavole di analisi 8-11a-11b-11c-11d-11e-11f-11g.

Non sono consentite tinteggiature parziali delle unità edilizie. E' consentita l'eliminazione dell'intonaco per lasciare faccia a vista l'intera muratura sottostante anche limitatamente ad alcuni elementi decorativi (marcapiani, cornici, lesene, portali, ecc.).

m) Gli infissi saranno in legno con coloritura naturale o comunque non contrastante con i caratteri ambientali.

n) Nel caso in cui dovranno essere rifatti i serramenti esterni, saranno mantenute invariate le loro forme e dimensioni, uniformandole se di foggia diversa.

o) Per tutti gli edifici d'epoca ubicati nel nucleo antico, il manto di copertura dei tetti deve essere costituito esclusivamente da coppi. Le tegole marsigliesi sono ammesse solo per quegli edifici la cui copertura originaria era già costituita da tale tipo di copertura. I canali di gronda e i pluviali di discesa, se sostituiti, dovranno essere in rame. Sono escluse le grondaie e i pluviali in plastica.

Eventuali coperture piane, specie se in vista, dovranno essere opportunamente pavimentate con materiali e finiture di tipo naturale, evitando tassativamente di lasciare in vista finiture in guaina bituminosa o simili.

p) Fatti salvi i casi contemplati dal precedente art. 20.2 non è consentita la costruzione di coperture piane, terrazzi, attici, mansarde, ecc.; sono prescritte coperture a falde con le modalità prescritte dall'art. 20.

Fatto salvo quanto previsto dagli articoli precedenti, nuove forature sul fronte stradale sono consentite solo per ripristinare aperture originarie di cui è possibile documentare l'esistenza.

Lo spostamento di aperture esistenti può essere consentito solo per allineare in verticale e/o in orizzontale con le altre aperture della facciata, sempre che esista un ordine formale compiuto. In questo caso le dimensioni della nuova apertura dovranno essere uguali a quelle su cui avviene l'allineamento.

Negli altri casi per le nuove forature le dimensioni massime sono rispettivamente di cm. 100 x 160 per le nuove finestre e di cm 100 x 200 per le porte.

Non è consentita la costruzione di balconi, bovindi ed altri volumi aggettanti sul fronte stradale.

21.2 Attrezzatura degli spazi pubblici

Il piano particolareggiato individua inoltre nella tavola 10 aree soggette a progettazione particolareggiata:

Ogni variazione sulla progettazione delle aree in oggetto, potrà essere consentita dall'Amministrazione comunale previa approvazione di un nuovo progetto concernente l'intera area di intervento.

21.3 Vetrine ed insegne

Sono previste le seguenti prescrizioni a seconda dell'oggetto della informazione di cui le insegne sono il supporto.

a) *Insegne con informazioni di interesse pubblico:*

Riguardano le indicazioni di luoghi pubblici, monumenti, musei, ecc., uffici di interesse pubblico quali le poste, banche, alberghi, pensioni e ristoranti.

Per tali informazioni è possibile autorizzare l'installazione di insegne anche lontano dal luogo o dal manufatto oggetto dell'informazione.

Il carattere di tali insegne dovrà essere puramente informativo e non pubblicitario, pertanto debbono essere usati materiali, colori e formati convenzionali: supporto di lamiera metallica formato 60x60 e multipli fondo giallo e scritte in nero.

b) Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni dovranno essere uniformate (Misura, colore, ecc.), collocate ordinatamente ed esteticamente in luogo edoneo, senza nascondere o danneggiare gli elementi architettonici dell'edificio.

c) Le affissioni sono vietate e solo in casi particolari, possono essere concesse, previo benestare dell'Amministrazione Comunale, autorizzazioni temporanee per la pubblicazione in apposite sedi o supporti, di manifesti di utilità pubblica.

d) Dove possibile, si devono creare apposite scanalature interne alle murature o condotti atti ad accogliere tutti i cavi e i fili attualmente esposti in facciata degli impianti di illuminazione pubblica, Enel e telefonici. Sarà inoltre necessaria l'eliminazione dai ganci e dei supporti esterni inutili.

e) Le tende esterne potranno essere applicate solo al piano terra a servizio delle vetrine, non dovranno nascondere gli elementi architettonici di facciata, nello stesso edificio dovranno essere uniformate per forma e colore, non dovranno avere una estensione oltre il filo del marciapiede, se esistente, in ogni caso non dovranno superare l'estensione max di cm 150.

f) *Vetrine ed insegne con informazioni commerciali*

E' consentita unicamente l'installazione delle insegne in aderenza al locale o al manufatto ove viene svolta l'attività;

- sono vietate insegne a "bandiera" di qualunque tipo e dimensione
- le insegne da installare sulle facciate vanno inserite all'esterno delle aperture originali o delle sovrapposte
- sono pertanto vietate quelle che coprono in qualunque modo le facciate degli edifici;
- le vetrine vanno ugualmente inserite nell'interno delle aperture originali evitando sporgenze del filo delle facciate.

Eventuali variazioni delle aperture dovranno essere messe in relazione alla superficie del fronte, alle aperture preesistenti ed al rapporto dei piani e dei vuoti della intera fronte interessata.

In casi particolari potranno essere eccezionalmente autorizzate vetrine esterne in aderenza alle facciate, a condizione che mantengano il carattere di elementi mobili e che non interrompano la continuità degli elementi che definiscono la struttura volumetrica dell'edificio (angoli, stipiti, modanature, attacco a terra, zoccolature, ecc.).

Nel caso di edifici di recente costruzione e con impianto tipologico non tradizionale (palazzine, edifici con oggetti, bowindow) sono consentite insegne e/o vetrine in aderenza alla facciata su presentazione di un'unica proposta per l'intero fronte dell'edificio.

Art. 22 - DESTINAZIONI D'USO

22.1 Generalità

Nell'area soggetta a piano particolareggiato sono consentite le seguenti destinazioni, fatte salve le diverse prescrizioni previste per le singole aree.

- a) residenza
- b) attività artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza
- c) commercio al dettaglio
- d) amministrazione pubblica
- e) amministrazione privata
- f) pubblici esercizi (alberghi, pensioni, ristoranti, osterie, bar, tabacchi, spettacolo)
- g) attrezzature civiche (sale riunioni, circoli, biblioteche)
- h) attrezzature assistenziali e sanitarie

i) attrezzature religiose

j) istruzione pubblica e privata

Sono da escludere le industrie, i laboratori molesti con rumorosità superiore ai 70 decibel, caserme, garages, ed i magazzini di deposito fatta eccezione per i magazzini annessi ad una attività commerciale o artigianale localizzata nel centro storico e comunque con superficie non superiore ad 1/3 della superficie coperta dell'isolato

Art. 23 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

I lavori di sistemazione degli spazi e delle aree pubbliche, al fine di non limitare il movimento di persone anziane, bambini e minorati fisici in genere, dovranno essere eseguiti con i seguenti accorgimenti:

a) I marciapiedi non dovranno essere di larghezza inferiore a cm 120 e dovranno essere raccordati con la sede viaria in corrispondenza degli attraversamenti pedonali mediante scivoli opportunamente dimensionati.

b) I dislivelli siano superati, ove possibile, con rampe di pendenza non superiore a 8% e siano comunque interrotti con spazi di sosta in piano ogni 10.00 ml.. La pendenza trasversale non deve essere superiore a 1%. Le pavimentazioni, del tipo antiscivolo, dovranno essere in armonia con il resto delle pavimentazioni destinate al traffico meccanico e pedonale.

c) In corrispondenza di ogni rampa dovrà essere previsto un corrimano, almeno su un lato.

d) Tutti gli interventi, oltre a quanto detto nei commi precedenti, dovranno essere realizzati in maniera conforme a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Art. 24 - CONFINI DI ZONA

Nelle aree di progetto i perimetri delle varie aree sono individuate graficamente mediante linee tratteggiate poste all'esterno del limite dell'area riportato con segno continuo sottile.

La sovrapposizione tra le due linee tratteggiate viene indicata graficamente mediante l'accostamento delle due linee all'esterno del segno continuo e sottile.

Ai fini dell'individuazione e del computo delle varie zone il perimetro effettivo è costituito dal segno continuo e sottile.

Art. 25 - APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE

Per quanto non contemplato in questa normativa valgono le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione della variante al P.R.G. vigente e della variante al P.R.G. del 2002 e della variazione generale al PGR del 1998.

Ai fini della interpretazione degli elaborati grafici, vale la legenda allegata agli elaborati medesimi, Nella eventualità di differenze e/o discordanze di qualsiasi tipo tra le planimetri a diversa scala, fanno fede le tavole a scala più dettagliata.

Art. 26 - DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dall'art. 41 quater della legge urbanistica n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ammesse deroghe alle prescrizioni DPP nei limiti di cui all'art. 68 della L.R. 34/92.

Nella zona del centro storico sempre che vengano rispettati i requisiti igienico sanitari ed illuminotecnici, nei piani terra degli edifici è consentita la realizzazione di residenze, fatta eccezione per Via Italia dove non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei piani terra da commerciale a residenziale.

INDICE	Pag.
TITOLO I - GENERALITA'	1
Art. 1 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	2
Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	2
TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE	2
Art. 3 - AMBITI DI ATTUAZIONE	2
Art. 4 - PROCEDURE DI INTERVENTO COMUNALE	3
Art. 5 - PROCEDURE DI INTERVENTO PRIVATO	3
Art. 6 - DESCRIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI	3

Art. 7 - ELABORATI DI PROGETTO RICHIESTI	6
TITOLO III - PREVISIONI DEL PIANO	7
Art. 8 - AZZONAMENTO	7
Art. 9 - AREE CON ELEMENTI MONUMENTALI	7
Art. 10- AREE CON ELEMENTI NODALI DEL TESSUTO EDILIZIO	7
Art. 11- AREE CON EDIFICI UNICI	8
Art. 12- AREE CON EDIFICI DI AGGREGAZIONE	8
Art. 13- AREE DI RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO SPECIFICO	8
Art. 14- AREE DI RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA	10
Art. 15- AREE DI TRASFORMAZIONE	11
Art. 16- ZONE PER L'ISTRUZIONE	11
Art. 17- AREE LIBERE PUBBLICHE O CON SERVITU' PUBBLICA	11
Art. 18- AREE A VERDE ATTREZZATO DEL PARCO URBANO	11
Art. 19- AREE LIBERE PRIVATE O A VERDE PRIVATO	11
Art. 20- COPERTURA DEGLI EDIFICI E QUOTA DI IMPOSTA	12
Art. 21- ARREDO URBANO - GENERALITA'	13
Art. 22- DESTINAZIONI D'USO	15
Art. 23- ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	16
Art. 24- CONFINI DI ZONA	16
Art. 25- APPLICAZIONE DELLE NORME TECNICHE	16
Art. 26- DEROGHE	17