

## INDICE E SOMMARIO

### Sommario

<b>PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
Art. 1 - Contenuto, obiettivi e limiti della disciplina del Regolamento Urbanistico.....	4
Art. 2 - Elaborati costitutivi del Regolamento Urbanistico .....	4
Art. 3 - Attuazione del generale Regolamento Urbanistico .....	5
Art. 4 – Definizioni degli interventi edilizi, dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi .....	7
Art. 5 - Destinazioni d'uso.....	7
Art. 6 - Standard in ragione delle destinazioni d'uso.....	12
Art. 7 - Utilizzazione di <i>aree e costruzioni in contrasto con il regolamento urbanistico</i> .....	13
Art. 8 - Deroghe al Regolamento Urbanistico.....	13
Art. 9 - Piani attuativi approvati e richieste di titolo abilitativo pendenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico .....	14
<b>PARTE II – DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO .....</b>	<b>15</b>
<b>TITOLO I – NORME GENERALI .....</b>	<b>15</b>
Art. 10 – Sistemi territoriali, sistemi funzionali e disciplina del RU .....	15
<b>TITOLO II – PARCHI .....</b>	<b>16</b>
art. 11 – CAP: Il Parco dei Cappuccini .....	16
art. 12 – MFA: Il Parco del Melfia .....	17
Art. 13 – PC: Il parco delle pendici del Castello .....	18
<b>TITOLO III – L’EDIFICATO STORICO .....</b>	<b>19</b>
<b>CAPO I – EDIFICI STORICI ISOLATI.....</b>	<b>19</b>
Art. 14 - Elaborati di riferimento, struttura normativa.....	19
Art. 15 - Modalità d’intervento in generale.....	19
Art. 16 – Pievi e chiese.....	19
Art. 17 – Altri edifici storici isolati.....	20
<b>CAPO II - IL NUCLEO ANTICO .....</b>	<b>21</b>
<b>SEZIONE I - NORME INTRODUTTIVE .....</b>	<b>21</b>
Art. 18 - Elaborati di riferimento .....	21
Art. 19 - Unità edilizie.....	21
Art. 20 - Modalità d’intervento in generale.....	21
<b>SEZIONE II – NORME PER TIPOLOGIA DI APPARTENENZA .....</b>	<b>22</b>
Art. 21 – Edifici speciali civili e religiosi .....	22
Art. 22 - Chiese .....	22
Art. 23 – Palazzi .....	22
Art. 24 - Palazzetti di impianto omogeneo .....	23
Art. 25 – Case con cortile di uso esclusivo .....	23
Art. 26 – Case con cortile di uso promiscuo .....	24
Art. 27 – Edifici a schiera .....	24
Art. 28 – Case singole a un piano.....	24
Art. 29 – Case con alloggi su più piani .....	25
Art. 30 – Case con alloggi sovrapposti.....	25
Art. 31 - Edifici novecenteschi su sedime antico edificato a misura urbana.....	25
Art. 32 - Edifici novecenteschi di impronta unitaria .....	25
Art. 33 - Edifici novecenteschi di riempimento dei vuoti.....	26
Art. 34 - Edifici moderni su sedime antico edificato .....	26
Art. 35 - Edifici moderni di impronta unitaria.....	26
Art. 36 - Edifici moderni di riempimento dei vuoti .....	26
<b>SEZIONE III - AMBITI SPECIALI .....</b>	<b>27</b>
Art. 37 – Ambiti speciali soggetti a sistemazione unitaria .....	27
Art. 38 - Sistemazioni non soggette a disciplina di comparto o piano attuativo .....	29
<b>TITOLO IV – I SISTEMI INSEDIATIVI .....</b>	<b>31</b>
<b>CAPO I – AREE CON DISCIPLINA INDIPENDENTE DAI SISTEMI TERRITORIALI .....</b>	<b>31</b>
<b>SEZIONE I - Aree terziarie .....</b>	<b>31</b>
Art. 39 - Aree per attività commerciali e direzionali – CT1.....	31
Art. 40 - Aree per attività ricettive – CT2.....	31
Art. 41 - Aree per la distribuzione dei carburanti – CT3 .....	32
<b>SEZIONE II - AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE .....</b>	<b>33</b>



Art. 42 - Norme comuni.....	33
Art. 43 - Aree per attrezzature d'interesse locale – G - .....	33
Art. 44 - Spazi e attrezzature d'interesse generale – F - .....	33
Art. 45 - Aree a parco, per il gioco e lo sport – V - .....	34
Art. 46 - Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico – P - .....	34
Art. 47 - Aree cimiteriali .....	34
<b>CAPO II – AREE CON DISCIPLINA DIPENDENTE DAI SISTEMI TERRITORIALI.....</b>	<b>36</b>
<b>SEZIONE I – AMBITO DEI CAPPUCINI.....</b>	<b>36</b>
Art. 48 - Aree residenziali di conservazione – CRC .....	36
Art. 49 - Aree residenziali sature – CRS .....	36
Art. 50 - Aree terziarie/residenziali edificate in base a strumento attuativo unitario –CTRU .....	37
Art. 51 – Progetti norma – CPN .....	37
<b>SEZIONE II – AMBITO DELLA MADDALENA.....</b>	<b>39</b>
Art. 52 - Aree residenziali edificate in base a strumento attuativo unitario – MRU.....	39
Art. 53 - Aree residenziali di nuovo impianto – MRN .....	39
Art. 54 – Aree agricole di protezione – MA .....	39
Art. 55 - Aree produttive – MPR.....	39
<b>SEZIONE III – AMBITO DI VALLEVERDE.....</b>	<b>40</b>
Art. 56 - Aree residenziali sature e/o di completamento – VRS .....	40
Art. 57 - Aree residenziali edificate e/o in corso di attuazione in base a strumento attuativo unitario – VRU .....	40
Art. 58 - Aree residenziali di nuovo impianto – VRN .....	40
Art. 59 - Aree produttive riconvertibili – VPR .....	41
Art. 60 – Aree agricole di protezione – VA .....	41
<b>SEZIONE IV – AMBITO DI PONTICELLO .....</b>	<b>42</b>
Art. 62 - Aree residenziali conseguenti strumento attuativo unitario – PRU.....	42
Art. 63 - Aree produttive concentrate – PPC .....	42
Art. 64 - Aree produttive riconvertibili – PPR .....	42
Art. 65 – Aree agricole periurbane – PA .....	42
<b>SEZIONE V – AMBITO DELL'INCORONATA.....</b>	<b>44</b>
Art. 66 - Aree residenziali d'intervento pubblico – IRU1 .....	44
Art. 67 – Area agricola di protezione - IAP .....	44
<b>TITOLO V – NORME PARTICOLARI .....</b>	<b>46</b>
Art. 68 – AREE DI SALVAGUARDIA .....	46
69 - Impianti dell'industria insalubre.....	46
70 - Impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili.....	46
Art. 71 – AREE PRODUTTIVE EX L. 219/81 .....	47
Art. 72 – CAVITÀ NATURALI ED ANTROPICHE (Cantine) .....	47
Art. 73 – AREA RISPETTO ELISOCCORSO .....	47
<b>PARTE III – DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>48</b>
Art. 74 – Norme transitorie e finali.....	48
Art. 75 – Norme geologiche.....	48
Art. 76 – Disciplina delle aree incluse nel Parco Naturale Regionale del Vulture .....	48
<b>ALLEGATO 1 - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI ED INTERVENTI EDILIZI.....</b>	<b>49</b>
<b>TITOLO I - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI .....</b>	<b>50</b>
Art. 1 - Superfici, volume, altezza, allineamenti .....	50
Art. 2 - Altezza della costruzione (H) .....	50
Art. 3 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf) .....	50
Art. 4 - Numero dei piani della costruzione (Np).....	50
Art. 5 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) .....	50
Art. 6 - Superficie coperta della costruzione (Sc).....	52
Art. 7 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul) .....	52
Art. 8 - Superficie utile netta della costruzione (Sun).....	52
Art. 9 - Volume della costruzione (V).....	52
Art. 10 - Superficie fondiaria (Sf) .....	53
Art. 11 - Superficie territoriale (St) .....	53
Art. 12 - Indici e rapporti .....	53
Art. 13 - Rapporto di copertura (Q) .....	53
Art. 14 - Indice di utilizzazione fondiaria (If).....	53
Art. 15 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut) .....	53



Art. 16 – Aree di pertinenza .....	53
Art. 17 - Vincolo di allineamento o di arretramento .....	54
<b>TITOLO II - INTERVENTI EDILIZI .....</b>	<b>55</b>
Art. 18 - Generalità .....	55
Art. 19 - Interventi di demolizione.....	55
Art. 20 Interventi relativi a pertinenze .....	55
Art. 21 - Altri interventi .....	55
Art. 22 - Interventi relativi ad aree scoperte .....	56
Art. 23 - Opere pubbliche comunali.....	56
Art. 24 - Interventi per manufatti provvisori .....	56
Art. 25 - Interventi urgenti.....	56
<b>TITOLO III - INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI .....</b>	<b>57</b>
Art. 26 - Tutela ambientale: qualità del suolo e le zone di rispetto dei pozzi idrici .....	57
Art. 27 - Salubrità del terreno e della costruzione.....	58
Art. 28 - Allineamenti .....	58
Art. 29 - Salvaguardia e formazione del verde. ....	58
Art. 30 - Requisiti delle costruzioni.....	59
Art. 32 - Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private .....	60
Art. 33 - Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione.....	60
Art. 34 – Recupero dell'acqua piovana .....	61
Art. 35 – Autosufficienza idrica.....	62
<b>ALLEGATO 2 – MANUALE DEL RESTAURO .....</b>	<b>63</b>
<b>TITOLO I – NORME COMUNI.....</b>	<b>64</b>
Art. 1 – Ambito di applicazione della disciplina .....	64
Art. 2 – Frazionamenti, accorpamenti, sottotetti, soppalchi, superfetazioni, autorimesse, servizi, impianti tecnologici, uscite di sicurezza e impianti per disabili .....	64
Art. 3 - Salvaguardia dei materiali, elementi decorativi, trattamento dei solai, pavimentazioni .....	65
Art. 4 – Trattamento delle facciate, salvaguardia delle finiture tradizionali, coperture.....	66
Art. 5 - Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici.....	67
<b>TITOLO II – NORME RIFERITE AGLI EDIFICI STORICI ISOLATI .....</b>	<b>69</b>
Art. 6 – Pievi e Chiese .....	69
Art. 7 – Altri edifici storici isolati.....	69
<b>TITOLO III – NORME RIFERITE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL NUCLEO ANTICO.....</b>	<b>70</b>
Art. 8 –Edifici Speciali civili e religiosi .....	70
Art. 9 – Chiese .....	70
Art. 10 – Palazzi .....	71
Art. 11 – Palazzetti di impianto omogeneo .....	72
Art. 12 – Case con cortile di uso esclusivo .....	73
Art. 13 – Case con cortile di uso promiscuo .....	73
Art. 14 – Case a schiera .....	73
Art. 15 – Case singole ad un piano .....	74
Art. 16 – Case con alloggi su più piani .....	74
Art. 17 – Case con alloggi sovrapposti.....	74
Art. 18 - Edifici novecenteschi su sedime antico edificato a misura urbana.....	75
Art. 19 – Edifici novecenteschi su sedime antico edificato fuori misura urbana .....	75
Art. 20 - Edifici novecenteschi di impronta unitaria .....	75
Art. 21 - Edifici novecenteschi di riempimento dei vuoti.....	75



## **PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Contenuto, obiettivi e limiti della disciplina del Regolamento Urbanistico**

**1.1** - Il Regolamento Urbanistico (RU) disciplina, per l'insediamento esistente, l'uso del suolo e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie.

**1.2** - La suddetta disciplina ha le finalità ed i contenuti di cui all'art. 16 della LR 11 agosto 1999, n. 23 e sm. La disciplina stessa è definita dall'appartenenza ad un ambito territoriale e/o dall'appartenenza ad un sistema funzionale. In particolare la disciplina del presente Regolamento Urbanistico è stabilita con riguardo alla definizione di un modello sostenibile di sviluppo dell'area urbana, secondo un profilo storico, geomorfologico, economico e di difesa del suolo.

**1.3** - Ciascuna parte del territorio (che costituisce unità di base per la disciplina dettata dalle disposizioni speciali, parte II, delle presenti norme) è contraddistinta da specifica sigla formata da una lettera espressiva dell'ambito omogeneo di appartenenza, seguita in alcuni casi da altra lettera, espressiva della funzione, oppure dalla sigla AS (ambito speciale) seguita da un numero progressivo per le parti del territorio connotate da situazioni o da vocazioni peculiari.

**1.4** - Nel quadro come sopra delineato, il RU provvede anche a dettare le necessarie prescrizioni speciali ed a definire i vincoli e -in genere- le cautele atte a garantire la tutela del paesaggio e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio nonché l'adeguata attrezzatura del territorio comunale a mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici e di uso pubblico e di infrastrutture urbanizzative, secondo principi di sostenibilità storica, geomorfologica, economica e ambientale. Il R.U. individua altresì -a mezzo di campiture o simboli specifici od a mezzo di rinvio alle norme di settore- le parti del territorio in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire la dovuta tutela di particolari valori o beni (ambientali; storici, artistici o monumentali; di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse, di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, reti dei servizi di urbanizzazione); quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime - se più restrittive circa l'uso dei beni immobili (suolo e/o fabbricati) e le loro trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto- prevalgono sul RU, sia che esso abbia sia che esso non abbia rilevato e segnalato la presenza del bene e/o delle conseguenti limitazioni.

**1.5** - Al fine di garantire, per quanto possibile, la permanente integralità della disciplina del RU, si applicano le seguenti disposizioni.

**1.5.1** - Quanto alle aree destinate a servizi o ad attrezzature pubblici o di uso pubblico, il RU può essere attuato sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'assoggettamento convenzionale a servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dal successivo art. 3.12.

**1.5.2** - Quanto alle aree destinate a nuovi parcheggi pubblici, il RU può essere attuato sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento convenzionale a servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dal successivo art. 3.13.

**1.5.3** - Le disposizioni di cui ai precedenti punti 1.5.1 e 1.5.2 non si applicano né alle aree a standard comprese entro perimetri, per i quali il R.U. prescrive il preventivo ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (strumenti con cui può, comunque, essere motivatamente operata la scelta della servitù di uso pubblico) né alle aree già di proprietà comunale.

**1.5.4** - Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del RU senza che lo stesso abbia avuto -quanto alle aree di cui ai precedenti punti 1.5.1 e 1.5.2- attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il relativo piano particolareggiato, l'attuazione medesima avviene mediante costituzione convenzionale di servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dai precedenti menzionati punti.

### **Art. 2 - Elaborati costitutivi del Regolamento Urbanistico**

**2.1** - Il RU è costituito, dai seguenti elaborati:

1. Relazione Generale
2. Morfologia, Infrastrutture e Territorio urbanizzato
3. Risorse e Paesaggio
4. Individuazione degli Spazi Paesistici
5. Aspetti morfologici: Altimetria, Idrografia, Clivometria, Esposizione
6. Vincoli e aree soggette a tutela (territorio comunale)



7. Vincoli e aree soggette a tutela (centro abitato)
8. Uso del territorio urbanizzato (territorio comunale)
9. Uso del territorio urbanizzato (centro abitato)
10. Strumentazione urbanistica vigente (territorio comunale)
11. Strumentazione urbanistica vigente (centro abitato)
12. Bilancio Urbanistico – Stato di Attuazione della strumentazione urbanistica vigente
- 12.1 Bilancio Urbanistico - PEEP 167
- 12.2 Bilancio Urbanistico Programma Integrato ASTOR IMMOBILIARE
- 12.3 Bilancio Urbanistico Programma Integrato CORTEVERDE
- 12.4 Bilancio Urbanistico Piano Particolareggiato zona CN 1
- 12.5 Bilancio Urbanistico Piano Particolareggiato zona CN 2
- 12.6 Bilancio Urbanistico Piano Particolareggiato zona CN 3 4 5
- 12.7 Bilancio Urbanistico Area Fiera e area commerciale
- 12.8 Bilancio Urbanistico Zona BS 16 IG12
- 12.9 Bilancio Urbanistico Zona BS4-V4
- 12.10 Bilancio Urbanistico Zona BS11-VU7
- 12.11 Bilancio Urbanistico Piano Particolareggiato zona ASI
- 12.12 Bilancio Urbanistico Piano Particolareggiato zona D1
13. Stato di Fatto Funzionale – Analisi dei tessuti (territorio comunale)
14. Stato di Fatto Funzionale – Analisi dei tessuti (territorio comunale)
15. Destinazioni Urbanistiche del Territorio (ambito urbano)
16. Destinazioni Urbanistiche del Territorio (ambito urbano)
- 16.a Destinazioni Urbanistiche del Territorio (ambito urbano) – dettaglio scala 1:2.000
- 16.b Destinazioni Urbanistiche del Territorio (ambito urbano) – dettaglio scala 1:2.000
17. Uso del suolo per il centro storico (c.s.) - UNITA' EDILIZIE (CS01)
18. Uso del suolo per il centro storico (c.s.) – TIPOLOGIE EDILIZIE (CS02)
19. Uso del suolo per il centro storico (c.s.) – MODALITA' D'INTERVENTO (CS03)
20. Uso del suolo per il centro storico (c.s.) - INTERVENTI NEI COMPARTI E SPAZI APERTI (CS04)
- 21.1 Uso del suolo per il centro storico (c.s.) - SCHEDE COMPARTO 8 (CS05) Categorie di intervento
- 21.2 Uso del suolo per il centro storico (c.s.) - SCHEDE COMPARTO 8 (CS05) Viale Re Reggiero (sinistra salendo)
- 21.3 Uso del suolo per il centro storico (c.s.) - SCHEDE COMPARTO 8 (CS05) Via Della Monica – Via S.Antolino
22. Norme tecniche di attuazione e Allegati
23. Verifica di coerenza con il Piano Comunale di Protezione Civile

**2.2** - Le presenti norme tecniche e gli elaborati dal n. 15 al n. 22 sono prescrittivi; gli altri elaborati hanno, invece, carattere rispettivamente illustrativo o ricognitivo.

**2.3** - In caso di eventuali difformità o contrasti tra i suddetti elaborati prevalgono quelli prescrittivi e tra questi, nell'ordine, le presenti norme tecniche e, poi, le tavole a scala di maggior dettaglio.

### **Art. 3 - Attuazione del generale Regolamento Urbanistico**

**3.1** - Il RU è attuato a mezzo di interventi edilizi diretti, di piani attuativi di cui all'art. 17 della LR 23/1999 cit. e sm., di piani e programmi complessi di cui all'art. 18 della LR 23/1999 cit. e sm., nonché per mezzo di progetti di opere pubbliche.

**3.2** - Le successive disposizioni speciali (parte II) individuano le operazioni e gli interventi urbanizzativi od edilizi la cui avvenuta realizzazione costituisca, eventualmente, presupposto necessario per l'approvazione di piani attuativi o per l'autorizzazione di interventi edilizi diretti su altre aree. La suddetta avvenuta realizzazione può essere sostituita dall'accertato inizio delle relative opere ove tutte le fasi attuative delle stesse siano programmate ed adeguatamente assicurate entro il successivo triennio. La sequenza temporale degli interventi e delle operazioni previsti entro il perimetro territoriale di un singolo piano attuativo è regolata dallo strumento stesso e dalla relativa convenzione.

**3.3** - L'intervento edilizio diretto è consentito solo in presenza dei due seguenti presupposti:

- a) che il RU non prescriva l'obbligo della preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;
- b) che il corredo urbanizzativo a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas; di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici (eventualmente previsti al diretto servizio della parte del territorio



comunale ove è posta la costruzione da realizzare o da ristrutturare) siano esistenti ed abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa si trova. Ad eventuali carenze parziali di detto corredo può essere avviato secondo quanto stabilito da specifiche norme di legge.

**3.4** - Le presenti norme tecniche e le tavole di uso del suolo individuano gli ambiti, le zone, le aree e gli edifici per i quali gli interventi edilizi (con la sola eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria) sono subordinati alla preventiva approvazione di piano attuativo e -se prescritta per lo specifico strumento- alla preventiva stipulazione (e trascrizione nei registri immobiliari) di convenzione contenente la disciplina dell'esecuzione dello strumento e delle relative obbligazioni; le disposizioni speciali (parte II) delle presenti norme tecniche prevedono -in particolari zone- le soglie dimensionali e/o le condizioni in presenza delle quali è, a seconda dei diversi casi, necessario o possibile l'uso di piani attuativi per realizzare particolari interventi, ferma restando la possibilità dell'intervento edilizio diretto nei casi e con i limiti stabiliti dalle disposizioni speciali stesse.

**3.5** - I piani attuativi e i programmi complessi e le relative procedure di predisposizione, di adozione e di approvazione sono previsti e disciplinati dalle vigenti disposizioni di legge. L'Amministrazione cura che in detti strumenti gli spazi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico siano allocati in modo da agevolarne la fruizione e massimizzarne l'utilità per la comunità. L'ammontare di tale dotazione prescritta dal RU è tale da attenuare i vantaggi derivanti dai benefici edificatori in un'ottica di perequazione urbanistica all'interno delle perimetrazioni stabilite e rispetto alle altre previsioni al di fuori.

**3.6** - I piani attuativi debbono disciplinare l'uso di tutti gli immobili posti sul territorio oggetto degli strumenti medesimi, ivi compresi gli edifici esistenti da non demolire, per i quali sono prescritti i necessari interventi nonché (nell'ipotesi di loro ampliamento) l'adeguamento almeno della dotazione dei parcheggi pubblici e privati.

**3.7** - La potenzialità edificatoria massima delle aree da disciplinare a mezzo di piano attuativo -tanto se espressa in valore assoluto quanto se da definire utilizzando un indice di fabbricabilità applicabile solo ad alcune aree- si intende attribuita, uniformemente, a ciascun metro quadrato del terreno compreso nel perimetro del territorio oggetto del piano attuativo medesimo, così da realizzare -secondo quanto previsto anche dal successivo art. 4- l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono però sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio stradale comunale, provinciale o statale nonché quelle occupate da impianti dei servizi a rete o da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali -pur se campite dal R.U. come edificabili- non sono computate né per l'attribuzione di quota della potenzialità edificatoria espressa in valore assoluto né per la definizione, sulla scorta dell'eventuale indice, della potenzialità edificatoria massima del territorio oggetto di strumento urbanistico esecutivo con la relativa attribuzione né per la verifica del rapporto di copertura.

**3.8** - Ciascun piano attuativo, salvo quanto previsto dal precedente punto 3.6 e salva diversa statuizione delle disposizioni speciali (parte II), deve individuare, entro il perimetro territoriale considerato, tutte le aree necessarie a raggiungere la dotazione di standard specificamente prevista dal RU o quella -maggiore- eventualmente risultante necessaria in relazione alle caratteristiche ed all'entità degli insediamenti previsti. La dotazione di aree a standard eventualmente già prevista, nel perimetro dello strumento urbanistico esecutivo, deve comunque essere assicurata entro tale perimetro. Ove la dotazione di aree a standard possa essere ed in concreto sia reperita -in tutto od in parte- all'esterno del suddetto perimetro dovrà essere soddisfatta la duplice condizione che -con la convenzione- le aree medesime siano puntualmente individuate e che gli operatori -ove non siano in grado di provvedere all'immediata cessione gratuita- assumano l'obbligazione di corrispondere al Comune il conguaglio tra l'importo della somma versata alla stipula della convenzione e l'ammontare dell'eventuale maggior spesa complessiva (al lordo delle imposte) sostenuta dal Comune per acquisire il possesso e la proprietà delle aree come sopra individuate.

**3.9** - Qualora il territorio oggetto del piano attuativo sia delimitato, sulle tavole di uso del suolo del RU, con apposita perimetrazione, la stessa deve considerarsi come soglia territoriale minima.

**3.10** - Le disposizioni speciali (parte II) indicano gli ambiti e le zone in cui gli interventi di recupero o di trasformazione debbono attenersi al principio insediativo risultante da apposita scheda, costituente parte integrante delle presenti norme. Detto principio insediativo (desumibile anche dalle definizioni planivolumetriche e dall'assetto delineato dalla scheda) non può essere derogato se non mediante il procedimento speciale di variante del RU ed a condizione che la variante sia motivata da preminenti ragioni d'interesse pubblico che non consentono o sconsigliano la fedele attuazione del ricordato principio insediativo e che, invece, consentono e consigliano il diverso assetto proposto. Per tali ambiti la dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche è stabilita in misura tale da determinare la medesima condizione di cui al precedente art. 3.5.

**3.11** - La preventiva approvazione di un piano recupero, ancorché non prevista dal RU, può essere prescritta dal competente organo comunale ogni qual volta solo attraverso tale strumento sia possibile realizzare adeguate



condizioni di abitabilità e/o di decoro urbano e/o di sufficiente dotazione di spazi o di infrastrutture urbanizzative altrimenti non conseguibile.

**3.12** - L'assoggettamento all'uso pubblico di cui al precedente art. 1.5.1, avviene a mezzo di convenzione, con cui il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione- costituisce servitù perpetua di uso pubblico e si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per dare concreta ed integrale attuazione al RU ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi, alle tariffe ed alle condizioni convenzionalmente fissati.

**3.13** - L'assoggettamento all'uso pubblico di cui al precedente art. 1.5.2, avviene a mezzo di convenzione, con cui il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione- costituisce servitù perpetua d'uso pubblico e si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito), sul suolo e -ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità- nel sottosuolo, un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. Il suddetto assoggettamento a servitù perpetua d'uso pubblico può anche avvenire (in esecuzione di eventuali previsioni dello specifico programma urbano) a mezzo di convenzione con cui il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione e di recupero del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno- si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o più piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli -ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali- con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal RU (individuando lo sbarco su area a diversa destinazione o compensando lo spazio occupato con altro spazio nel sottosuolo od altrove). Il proprietario deve assumere a proprio carico la permanente manutenzione (anche straordinaria) della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio privato, così da mantenere il suolo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati.

**3.14** - Le convenzioni di cui ai due punti precedenti sono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del proprietario. Tutte le obbligazioni assunte con le ricordate convenzioni debbono essere assistite da congrua garanzia.

#### **Art. 4 – Definizioni degli interventi edilizi, dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi.**

**4.1** - La definizione degli interventi edilizi è quella contenuta nelle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti. Per l'attuazione del RU si utilizzano altresì le definizioni riportate nell'allegato 1 delle presenti NTA.

**4.2** - I parametri ed indici edilizi ed urbanistici sono definiti nell'allegato 1 – "*PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI ED INTERVENTI EDILIZI*" delle presenti norme.

**4.3** – I piani attuativi, i permessi di costruire nonché le relazioni di corredo alla segnalazione certificata di inizio attività qualificano, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio realizzando od avviato. A tal fine, vanno utilizzate le categorie individuate e definite dalla legge oppure quelle del Regolamento Edilizio. In presenza di un tipo diverso di intervento (di demolizione, per opere minori, per opere provvisorie o sperimentali, di sistemazione di aree non coperte od altro), vanno utilizzate le categorie previste e le definizioni dettate dal Regolamento Edilizio o quelle più idonee a descrivere le operazioni progettate. In occasione degli interventi di ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta la costituzione della dotazione di parcheggi privati di pertinenza, in misura massima possibile (in caso di ristrutturazione edilizia) ed in misura pari almeno a quella minima di legge (negli altri casi).

**4.4** - I riferimenti (contenuti nelle disposizioni speciali -parte II- a riguardo dei parametri e/o indici delle singole zone) alla situazione esistente ("=esistente") s'intendono operati alla situazione in essere alla data di adozione delle presenti norme, anche qualora non sia espressamente sancito. Tale situazione viene accertata secondo quanto previsto dall'art. 5.7 delle NTA.

#### **Art. 5 - Destinazioni d'uso**

**5.1** - Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il RU definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale. Tali destinazioni si distinguono in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare ed a connotare una zona) ed in complementari.



**5.2** - Non sono invece né individuate né definite dal R.U. le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria (principale) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti unico insediamento, al cui servizio esclusivo, appunto, dette destinazioni sono insediate, senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. Così: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio od il deposito connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo o di uno stabilimento alberghiero o di un centro congressi. La destinazione connessa, però, assume rilievo, sotto il profilo urbanistico, ove ricorra almeno una delle seguenti circostanze:

- o la destinazione connessa venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della superficie complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento;
- o la struttura fisico-edilizia da essa occupata assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso, separatamente;
- o lo spazio, in cui è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
- o la relativa funzione sia -anche parzialmente- svolta senza stretto collegamento con la funzione principale.

**5.3** - Le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti tipologie, contrassegnate dalla lettera, categorie, contrassegnate dalla lettera e un numero, e sottocategorie, contrassegnate dalla lettera e due numeri. In caso di funzioni non comprese nel seguente elenco, le stesse sono qualificate per via analogica. All'interno di ciascuna destinazione principale sono elencate le eventuali destinazioni connesse.

**5.3.1 - Funzioni abitative (A)** suddivise nelle seguenti categorie:

**5.3.1.1 - A1** – *residenza ordinaria*, gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili), ivi incluse le attività ricettive non alberghiere, quali esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, ecc.;

**5.3.1.2 - A2** – *residenza rurale*, le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi. Nella residenza rurale sono ammissibili anche le utilizzazioni agrituristiche di cui alla successiva sigla D3.

**5.3.1.3 - A3** – *residenza specialistica*, le abitazioni riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili), oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, con particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi.

**5.3.1.4 - A4** – *residenza collettiva*, le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi (conventi e simili, collegi, convitti, studentati, foresterie, ospizi, ricoveri, ecc.)

**5.3.2 - Funzioni terziarie (B)** suddivise nelle seguenti categorie:

**5.3.2.1 - direzionali (B1)**, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

**5.3.2.1.1 - B1.1** – *strutture private*, senza attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;

**5.3.2.1.2 - B1.2** *strutture a concorso di pubblico*, ovvero gli uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi; gli uffici giudiziari; gli uffici privati, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;

**5.3.2.2 - commerciali (B2)** ovvero tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio o all'ingrosso di qualsiasi prodotto, ivi incluse le autoconcessionarie; a loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

**5.3.2.2.1 - B2.1** – *esercizi di vicinato*, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita o locali accessori funzionali all'attività con superficie di vendita non superiore a 250





metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali;

**5.3.2.2.2 - B2.2 - medie strutture di vendita**, intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 250 metri quadrati e fino a 1.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

**5.3.2.2.3 - B2.3 - grandi strutture di vendita**, intese come gli esercizi di vendita e i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

**5.3.2.2.4 - B2.4 - commercio di carburanti per veicoli**, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ivi comprese le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma: attività rivolte alla persona, quali bar, ristoranti, edicole, negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti alla persona, attività relative all'automezzo, quali lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti rivolti all'autoveicolo.

**5.3.2.2.5 - B2.5 esposizioni merceologiche**, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, purché a carattere temporaneo, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;

**5.3.2.3 - B3 - pubblici esercizi**, per la vendita e il consumo di alimenti e bevande, ivi inclusi i servizi di pertinenza: magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dell'esercizio. A loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

**5.3.2.3.1 - B3.1 - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**

**5.3.2.3.2 - B3.2 - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food;**

**5.3.2.3.3 - B3.3 - mense, costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;**

**5.3.2.4 - B4 - di servizio**, attrezzature pubbliche o private per attività diverse. A loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

**5.3.2.4.1 - B4.1 - attrezzature sociali e culturali, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; suddivise in:**

**5.3.2.4.1.1 - B4.1.1 - centri di ricerca**, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;

**5.3.2.4.1.2 - B4.1.2 - musei**, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;

**5.3.2.4.1.3 - B4.1.3 - sedi espositive**, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche;

**5.3.2.4.1.4 - B4.1.4 - biblioteche**, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

**5.3.2.4.1.5 - B4.1.5 - archivi**, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

**5.3.2.4.1.6 - B4.1.6 - centri congressuali polivalenti;**

**5.3.2.4.2 - B4.2 - attrezzature scolastiche, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:**

**5.3.2.4.2.1 - B4.2.1 - asili nido, scuole materne;**

**5.3.2.4.2.2 - B4.2.2 - scuole primarie, scuole secondarie inferiori;**

**5.3.2.4.2.3 - B4.2.3 - scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;**

**5.3.2.4.2.4 - B4.2.4 università**, comprensive, oltre che di ogni altra attrezzatura complementare, di servizio e di supporto, peculiarmente delle attrezzature di pertinenza per la ricerca;

**5.3.2.4.3 - B4.3 - attrezzature sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e**



di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

**5.3.2.4.3.1** - B4.3.1 - ospedali, cliniche, case di cura;

**5.3.2.4.3.2** - B4.3.2 - ospedali diurni ed altre strutture diurne;

**5.3.2.4.3.3** - B4.3.3 - poliambulatori;

**5.3.2.4.3.4** - B4.3.4 - ambulatori e centri di primo soccorso;

**5.3.2.4.3.5** - B4.3.5 - cliniche e ambulatori veterinari;

**5.3.2.4.3.6** - B4.3.6 - ricoveri per animali;

**5.3.2.4.4 - B4.4** - *strutture associative*, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, anche con somministrazione di cibi e bevande a carattere non prevalente, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione;

**5.3.2.4.5 - B4.5** - *attrezzature per lo spettacolo*, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

**5.3.2.4.5.1** - B4.5.1 - teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi;

**5.3.2.4.5.2 - B4.5.2** - impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;

**5.3.2.4.6 - B4.6** - *attrezzature sportive*, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali impianti scoperti per la pratica sportiva, uffici amministrativi, pubblici esercizi, ecc.; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;

**5.3.2.4.7 - B4.7** - *attrezzature religiose*, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;

**5.3.2.4.8 - B4.8** - *attrezzature cimiteriali*, intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;

**5.3.2.4.9 - B4.9** - *attrezzature militari*, intese come gli impianti direttamente funzionali alla difesa armata e non del territorio nazionale, quali caserme e simili;

**5.3.2.5 - B5** - *attrezzature tecnologiche*, intese come gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri del presente comma, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.

**5.3.2.6 - B6** - *mobilità meccanizzata*, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa, ivi compresi percorsi carrabili e di sosta; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

**5.3.2.6.1** - B6.1 - *parcheggi*, a raso, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

**5.3.2.6.2** - B6.2 - *autorimesse*, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

**5.3.2.6.3** - B6.3 - *autostazioni*;

**5.3.2.7 - B7** - *attrezzature ricreative*, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

**5.3.2.7.1** - B7.1 - *sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo*, di Superficie Utile non superiore a 500 mq.;

**5.3.2.7.2** - B7.2 - *grandi strutture di intrattenimento*, quali discoteche e simili, di dimensione superiore a 500 mq. di Superficie Utile;

**5.3.3 - Funzioni produttive (C)** suddivise nelle seguenti categorie:

**5.3.3.1 - C1** - *attività manifatturiere*; per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative,



commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); esse si articolano in:

**5.3.3.1.1 - C1.1** – piccolo artigianato di produzione, di beni artistici, connessi con le persone e/o le abitazioni: composto da attrezzature di fabbricazione laboratoriale di dimensione non superiore a 75 mq.;

**5.3.3.1.2 - C1.2** - artigianato ed industria di produzione di beni vari, diverso da C1.1;

**5.3.3.2 - C2** – *attività di spedizione e trasporto*; si intendono le attività di spedizione e trasporto delle merci, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari, quali spedizionieri, corrieri, ecc.

**5.3.3.3 - C3** – *attività produttive agricole*; si intendono le attività collegate alla produzione agricola che richiedono impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti, locali per la vendita dei prodotti aziendali, ecc. Tali attività sono quelle dirette alla cura e/o allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che non necessariamente utilizzano il fondo o il bosco, ivi comprese le attività connesse esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo.

**5.3.3.4 - C4** - *artigianato di servizio*, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili; attività di restauro, di legatoria, di ceramista e quelle ad esse assimilabili).

**5.3.4 - Funzioni ricettive (D)**, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); suddivise nelle seguenti categorie:

**5.3.4.1 - D1** – *attività ricettive alberghiere*, quali alberghi, motel, villaggi albergo; residenze turistico/alberghiere; ostelli; ecc.;

**5.3.4.2 - D2** – *attività ricettive a carattere prevalente non edilizio*, quali campeggi, villaggi turistici, parchi di vacanza, aree sosta attrezzata per camper;

**5.3.4.3 - D3** – *attività ricettive agricole*, quali gli esercizi agrituristici

**5.4** - Le disposizioni speciali (parte II) definiscono -per ciascun ambito, area o zona, in relazione alla destinazione principale con cui, normalmente, convivono- le eventuali destinazioni complementari consentite. Le suddette disposizioni possono definire -in relazione all'eventuale esigenza di non condizionare negativamente l'insediamento della destinazione principale- la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero altre limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio del singolo ambito o dell'intero contesto urbano.

**5.5** - La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto allegate ai permessi di costruire ed alle dia, e -seppure con indicazioni cumulative percentualizzate, fabbricato per fabbricato- dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici esecutivi.

**5.6** - Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra delle categorie indicate -anche come articolazioni- dal precedente punto 5.3) e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla legge regionale: la nuova destinazione ed il nuovo uso debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal RU per lo specifico ambito, area o zona. Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte dalle presenti norme sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio ovvero con l'equilibrio dell'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano o degli specifici ambito, zona od area.

**5.7** - Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione o, solo in mancanza di detti titoli, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Non si tiene conto di detti criteri qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo od in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.



## **Art. 6 - Standard in ragione delle destinazioni d'uso**

**6.1** - La dotazione minima di aree a standard, dovuta nei casi di piani attuativi è fissata come segue, in relazione al fabbisogno accertato ed alle destinazioni d'uso indicate al precedente art. 5.

**A - FUNZIONE ABITATIVA (A1, A3 e A4):** 18 mq./abitante, di cui almeno 9 mq. a verde pubblico o di uso pubblico e 3 mq. a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Per le attività ricettive non alberghiere, 100% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico; per la residenza rurale (A2) non è richiesto nessuno standard, a meno che non siano individuate attrezzature agrituristiche nel qual caso si applicano i parametri di cui alla successiva sigla D3.

### **B - FUNZIONI TERZIARIE,**

#### **B1 – direzionali,**

*B1.1 – strutture private,* 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*B1.2 strutture a concorso pubblico,* 100% Superficie Lorda, di cui almeno 2/3 a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

#### **B2 – commerciali**

*B2.1- B2.2- B2.3 - esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita,* con l'eccezione delle strutture commerciali all'ingrosso per le quali si applicano i parametri di cui alla successiva sigla C1.2, 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico; tale dotazione va incrementata della quota per parcheggi di relazione secondo le procedure e le modalità fissate dalle Leggi Regionali disciplinanti la materia. Gli spazi per la sosta di relazione non sono dovuti nelle zone e negli edifici storici e/o per gli esercizi commerciali di vicinato di tipo alimentare e per le unità immobiliari in cui sono insediati esercizi commerciali alla data di adozione del presente Regolamento.

*B2.4 - commercio di carburanti per veicoli:* 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*B2.5- commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche:* non richiesto

*B2.5 esposizioni merceologiche:* 100% Superficie lorda, interamente destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

#### **B3 - pubblici esercizi**

*B3.1 - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione:* 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*B3.2 - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub; tavole calde; rosticcerie; fast-food:* 100% Superficie lorda, di cui almeno 2/3 a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*B3.3 – mense:* 100% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

#### **B4 – attrezzature di servizio,**

*B4.1 - attrezzature sociali e culturali,*

*B4.1.1-5 – centri di ricerca , archivi, musei, ecc.:* 40% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*B4.1.6 - centri congressuali polivalenti:* 80% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*B4.2 – attrezzature scolastiche,*

*B4.2.1-4 asili nido, scuole materne, primarie, secondarie, ecc.:* 60% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*B4.3 - attrezzature sanitarie ed assistenziali,*

*B4.3.1-4 – ospedali, cliniche, case di cura, ospedali diurni, ecc.:* 80% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*B4.3.5-6 - cliniche e ambulatori veterinari, ricoveri per animali:* 50% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*B4.4 - strutture associative:* 30% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*B4.5 - attrezzature per lo spettacolo,*

*B4.5.1 teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi:* 150% della Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico (o 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori, se maggiore); parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*B4.5.2 - impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili:* 200% della Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico (o 0,5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori, se maggiore);



*B4.6 – attrezzature sportive:* 60% della Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*B4.7 – attrezzature religiose:* non richiesto;

*B4.8 - attrezzature cimiteriali:* 20% della Superficie cimiteriale, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*B4.9 - attrezzature militari:* non richiesto;

**B5 - attrezzature tecnologiche: non richiesto;**

**B6 - mobilità meccanizzata, non richiesto**

**B7 - attrezzature ricreative,**

*B7.1 - sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo:* 60% Superficie utile di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*B7.2 - grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili:* 120% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

## **C - FUNZIONI PRODUTTIVE**

*C1.1 – piccolo artigianato;* 60% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

*C1.2 - attività manifatturiere diverse da C1.1.;* 10% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

**C2 - attività di spedizione e trasporto;** 10% Su, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

**C3 – attività produttive agricole:** 10% Superficie utile, totalmente a verde pubblico o di uso pubblico.

**C4 – artigianato di servizio:** 60% Superficie lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

## **D - FUNZIONI RICETTIVE,**

*D1 – attività ricettive alberghiere,* 100% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico;

*D2 – attività ricettive a carattere prevalente non edilizio,* 4 mq. ogni 2 posti-letto, calcolati moltiplicando per 3 il numero delle piazzole, totalmente a verde pubblico o di uso pubblico;

*D3 – attività ricettive agricole,* 100% Superficie utile, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

## **Art. 7 - Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il regolamento urbanistico**

**7.1** - L'utilizzazione di aree, che contrasti con le previsioni o le prescrizioni del R.U. ma che risulti essere stata in atto alla data di adozione delle presenti norme, può -se legittimamente realizzata- essere mantenuta sino all'approvazione dello SUE o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che diano attuazione al R.U.; sino a tale momento, possono anche essere realizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a consentire la suddetta utilizzazione.

**7.2** - Per le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del R.U., ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono consentiti -a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto alla stessa data ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal R.U.- gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi:

1. se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale;
2. se il contrasto riguardi:
  - o le distanze;
  - o l'altezza;
  - o il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal R.U.);
  - o l'indice di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dal R.U.).

## **Art. 8 - Deroghe al Regolamento Urbanistico**

**8.1** - Le prescrizioni e le previsioni del R.U. possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dalla legge.

**8.2** - La deroga, ove riguardi immobili di proprietà privata, è comunque subordinata alla trascrizione nei registri immobiliari di atto che vincoli -in perpetuo- l'immobile alla destinazione che consente la deroga stessa; ove il vincolo sia previsto per un periodo determinato, l'atto di vincolo deve contenere l'impegno -assistito da congrua garanzia- alla piena restituzione nello stato preesistente all'intervento derogatorio, entro tre mesi dal venir meno della suddetta destinazione.



**Art. 9 - Piani attuativi approvati e richieste di titolo abilitativo pendenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico**

**9.1** - L'attuazione di piani attuativi già approvati alla data di adozione del presente Regolamento avviene, per il tempo di loro efficacia, nel rispetto della disciplina ivi dettata.

Decorso il termine di scadenza, per le aree non attuate è ammessa la redazione di singole schede planivolumetriche, con conferma degli indici e parametri residui del piano scaduto, da approvare ai sensi dell'art. 3 della L.R. 37/96.



## ***PARTE II – DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO***

### ***TITOLO I – NORME GENERALI***

#### **Art. 10 – Sistemi territoriali, sistemi funzionali e disciplina del RU**

**10.1** - Le norme della presente Parte riflettono le prescrizioni e gli indirizzi di pianificazione relativamente alla porzione urbanizzata del territorio comunale.

**10.2** - Ove prevalgono considerazioni di natura funzionale le norme del presente Regolamento sono organizzate secondo precisi riferimenti agli aspetti di natura funzionale, pur riflettendo indirizzi e obiettivi di natura territoriale. E' così per il successivo Titolo IV, Capo I, relativo alle aree terziarie, alle aree ricettive, e alle aree per servizi e infrastrutture

**10.3** - Ove prevalgono considerazioni di natura territoriale le norme del presente Regolamento sono organizzate secondo precisi riferimenti agli aspetti di natura territoriale, pur riflettendo indirizzi e obiettivi di natura funzionale. E' così per il successivo Titolo II, relativo ai Parchi, per il successivo Titolo III, relativo all'edificato storico, per il Titolo IV, Capi I e II, relativo alle aree residenziali, produttive e con disciplina speciale.



## **TITOLO II – PARCHI**

Il Regolamento Urbanistico individua i seguenti ambiti di Parco: Il Parco urbano dei Cappuccini, il Parco urbano del Melfia e il Parco delle pendici del Castello.

### **art. 11 – CAP: Il Parco dei Cappuccini**

Il parco si estende lungo i margini sud-orientale e nord-occidentale della collina dei Cappuccini. Il suo compito è quello di ammortizzare e ricucire le disomogeneità dell’impianto urbano non risolvibili attraverso l’applicazione della disciplina per la parte edificata dell’ambito.

Entro questi ambiti devono essere individuati una serie di percorsi da collocarsi lungo le curve di livello, capaci di assicurare la comunicazione pedonale in senso longitudinale e una serie di risalite disposte ortogonalmente lungo le linee di massima pendenza che vadano a connettersi con il tessuto stradale della parte edilizia.

Tra le due porzioni assume un particolare rilievo quello disposto lungo la pendice sud-orientale, per la giacitura maggiormente favorevole e per la possibilità che vada ad estendere i giardini di Piazza Mancini, migliorandone la loro funzionalità in relazione agli usi del centro storico.

L’intervento è subordinato alla formazione di uno specifico piano attuativo relativo all’intera area perimetrata.

Nel rispetto delle prescrizioni di cui appresso, il piano attuativo:

1. stabilirà i confini delle aree già edificate e la loro disciplina;
2. identificherà le aree da destinarsi a verde, per attrezzature, da mantenere all’uso agricolo o per l’individuazione dei principali percorsi ciclo-pedonali;
3. fisserà gli assetti edilizi e/o del suolo per le aree da sistemarsi a verde o per attrezzature;
4. definirà comparti che possono intervenire in modi e tempi autonomi.

Le norme dei successivi articoli 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 e 11.5 si riferiscono alle aree, ai percorsi ed agli edifici individuati dal Piano Attuativo.

### **11.1 – Aree da destinarsi a verde**

**11.1.1** - Il progetto tiene conto delle esigenze di conservazione e di potenziamento delle risorse vegetazionali e degli ambienti naturali. Gli interventi debbono tendere alla tutela ed al riequilibrio ecologico, anche per finalità di consolidamento idrogeologico e di miglioramento del paesaggio.

**11.1.2** - Sono consentiti comunque tutti gli interventi necessari per l’attuazione degli scopi del parco, per le finalità di miglior tutela ambientale, per la ricostruzione o riqualificazione del paesaggio, della flora e della fauna, nonché per la fruizione pubblica, compresa in particolare la formazione di percorsi.

**11.1.3** - Non sono ammesse attività antropiche comportanti danneggiamento della vegetazione naturale. E’ consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa.

**11.1.4** - Non è ammesso l’allargamento, né l’asfaltatura di strade campestri, anche se soggette a servitù d’uso pubblico. E’ vietato alterare, modificare, distruggere elementi orografici e morfologici del terreno e in particolare la rete irrigua e il relativo equipaggiamento arboreo.

**11.1.5** - Possono essere realizzate solo recinzioni in pali di legno e rete metallica ed aventi finalità di protezione delle utilizzazioni in atto.

**11.1.6** - I progetti di ricostituzione o di recupero ambientale sono effettuati mediante il reimpianto di vegetazione arborea e arbustiva autoctona. Sono ammesse anche categorie di utilizzazione naturalistiche differenti atte ad incrementare la varietà e le condizioni di equilibrio naturale.

### **11.2 - Aree da mantenersi all’uso agricolo**

**11.2.1** - In tali aree l’esercizio dell’agricoltura è consentito nelle forme consuete e tradizionali nel rispetto del Codice di Buona Pratica Agricola (DM 19/4/1999).

### **11.3 - Disciplina per gli edifici esistenti**

**11.3.1** - E’ ammessa la permanenza degli edifici rurali, residenziali, produttivi e/o terziari nonché le aree per attrezzature e servizi.

**11.3.2** - Per gli edifici moderni utilizzati per funzioni di servizio, residenziali, rurali dismessi, produttivi o terziari sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia nell’ambito della propria resede, senza possibilità d’incrementi volumetrici.

### **11.4 - Aree da destinarsi ad attrezzature di livello locale e/o territoriale**





**11.4.1** - In queste aree è prevista l'edificazione di speciali attrezzature che vadano a completare la dotazione infrastrutturale riscontrabile nell'ambito dei Cappuccini e della Maddalena, completando l'offerta di servizi integrati lungo il viale d'accesso alla parte storica della città di supporto e di integrazione con le attività del Parco.

**11.4.2** - L'edificazione non deve costituire effetto barriera alla panoramicità dell'area e deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- o  $I_f = 0,5$  mc/mq.
- o  $H = 7,5$  m.

L'applicazione degli indici è limitata ad una estensione massima del 5% della superficie territoriale.

**11.4.3** - Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: B4, B6 e B7.1.

### **Art. 11.5 - Norme riferite ai percorsi e ai collegamenti**

**11.5.1** - Il percorso, di dimensione utile non inferiore a m. 2,50, da adibire a pista ciclo/pedonale deve essere realizzato con materiali idonei tali da garantire un corretto inserimento nel paesaggio.

### **art. 12 – MFA: Il Parco del Melfia**

Il parco si estende lungo i margini meridionale e orientale degli ambiti di Valleverde e Ponticello, lungo il corso del fiume. Il suo compito è quello di offrire una delimitazione convincente e duratura alle sfrangiature dell'abitato. Entro questi ambiti devono essere individuati itinerari capaci di assicurare la comunicazione pedonale in senso longitudinale e una serie di percorsi in senso trasversale che vadano a connettersi con il tessuto stradale della parte edilizia.

L'intervento è subordinato alla formazione di uno specifico piano attuativo relativo all'intera area perimetrata, o in alternativa a porzioni della medesima distinte da continuità determinate dalla viabilità esistente.

Nel rispetto delle prescrizioni di cui appresso, il piano attuativo:

1. stabilirà i confini delle aree già edificate e la loro disciplina;
2. identificherà le aree da destinarsi a verde, per attrezzature, da mantenere all'uso agricolo o per l'individuazione dei principali percorsi ciclo-pedonali con riferimento e/o specificazione di quelli indicati nella tavola di azionamento;
3. fisserà gli assetti edilizi e/o del suolo per le aree da sistemarsi a verde o per attrezzature;
4. provvederà a ridefinire l'insieme della piazza Craxi prospettandone una più stretta connessione con il sistema fluviale ed un eventuale sua riconfigurazione come "Piazza dell'Acqua".
5. definirà comparti che possono intervenire in modi e tempi autonomi.

Le norme dei successivi articoli 12.1, 12.2, 12.3, 12.4 si riferiscono alle aree, percorsi ed edifici individuati dal Piano Attuativo.

### **Art. 12.1 – Aree da destinarsi a verde**

**12.1.1** - Gli interventi dovranno tener conto delle esigenze di conservazione e di potenziamento delle risorse vegetazionali degli ambienti naturali e debbono tendere alla tutela ed al riequilibrio ecologico, anche per finalità di consolidamento idrogeologico e di miglioramento del paesaggio.

**12.1.2** - Sono consentiti comunque tutti gli interventi necessari per l'attuazione degli scopi del parco, per le finalità di miglior tutela ambientale, per la ricostruzione o riqualificazione del paesaggio, della flora e della fauna, nonché per la fruizione pubblica, compresa in particolare la formazione di percorsi.

**12.1.3** - E' consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa. Non sono ammesse attività antropiche comportanti danneggiamento della vegetazione naturale e delle zone umide. Sono ammessi esclusivamente, interventi finalizzati alla realizzazione o al consolidamento di attività di uso collettivo o per scopi sociali, che non comportino edificazione fatta salva la possibilità di riconvertire strutture edilizie esistenti. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *B4.5.1, B4.6, B6.1*. Non sono ammesse attività sportive di natura motoristica.

**12.1.4** - Non è ammesso l'allargamento, né l'asfaltatura di strade campestri, anche se soggette a servitù d'uso pubblico. E' vietato alterare, modificare, distruggere elementi orografici e morfologici del terreno e in particolare la rete irrigua e il relativo equipaggiamento arboreo.

### **Art. 12.2 - Aree da mantenersi all'uso agricolo**

**12.2.1** - In tali aree l'esercizio dell'agricoltura è consentito nelle forme consuete e tradizionali nel rispetto del Codice di Buona Pratica Agricola (DM 19/4/1999).

### **Art. 12.3 - Disciplina per gli edifici esistenti**



**12.3.1** - E' ammessa la permanenza degli edifici rurali, residenziali, produttivi e/o terziari nonché le aree per attrezzature e servizi.

**12.3.2** - Per gli edifici di origine storica, si applicano le disposizioni di cui al successivo Titolo III. Per gli altri edifici sono ammessi interventi secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 11.3.2

**Art. 12.4 - Norme riferite ai percorsi e ai collegamenti**

**12.4.1** – Il percorso, di dimensione utile non inferiore a m. 2,50, da adibire a pista ciclo/pedonale deve essere realizzato con materiali idonei tali da garantire un corretto inserimento nel paesaggio.

**Art. 13 – PC: Il parco delle pendici del Castello**

**13.1** - L'intervento interessa le pendici dell'edificio vulcanico su cui sorge il centro storico.

Il suo compito è quello di:

- mantenere le attuali aree destinate all'uso agricolo;
- mantenere inalterata la conformazione naturale del terreno;
- impedire interventi antropici di trasformazione;
- consentire la riutilizzazione della cava dismessa anche con l'inserimento di attrezzature di interesse e livello locale e/o territoriale e con collegamenti verticali con il sovrastante parco delle pendici orientali del castello di cui all'art. 37.1.

**13.2** - In queste zone sono ammesse attività agricole compatibili con la prossimità del sistema insediativo.

**13.3** - E' consentito l'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi legittimi esistenti alla data di adozione del presente Regolamento. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati.



## **TITOLO III – L'EDIFICATO STORICO**

### **CAPO I – EDIFICI STORICI ISOLATI**

#### **Art. 14 - Elaborati di riferimento, struttura normativa**

**14.1** - Le norme del presente Capo riguardano gli edifici di valore storico collocati in posizione isolata e individuati, nelle tavole AU.

**14.2** – la disciplina del presente Capo è integrata dalle speciali disposizioni riportate nell'allegato al Regolamento Edilizio denominato "Manuale del restauro".

**14.3** – la modalità d'intervento per detti edifici è definita in generale dal successivo articolo e in particolare in successivi articoli dipendenti dalla tipologia di appartenenza.

#### **Art. 15 - Modalità d'intervento in generale**

**15.1** - Per gli edifici in cui si riscontri una sostanziale integrità dei caratteri edilizi antichi, ovvero una corrispondenza dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme, ivi incluse le sue evoluzioni organiche, così da rendere correggibili eventuali scostamenti dal modello tipologico; oppure un'alterazione compatibile dei caratteri edilizi antichi, ovvero una corrispondenza solo parziale dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme, con scostamenti maggiori di quelli riscontrati nel caso precedente, rimediabili soltanto a mezzo di un nuovo intervento che miri alla correzione, all'integrazione o all'eliminazione delle alterazioni incongrue verificatesi;

sono possibili i seguenti due livelli di intervento:

- **LIVELLO 1** - interventi di lieve entità attuabili senza riferimento alla rispettiva tipologia di appartenenza. Tali interventi, ammessi per ogni edificio, comprendono le manutenzioni (ordinaria e straordinaria) purché essi non modificano in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienico-sanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione;
- **LIVELLO 2** - interventi che superino la soglia del livello 1 e che, pur volti ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione, introducano tutte le modifiche e le innovazioni necessarie in conseguenza degli usi prescelti. Tali interventi, ammessi per ogni edificio storico, debbono rispettare la disciplina per la specifica tipologia di appartenenza;

**15.2** - Chi intende realizzare un intervento può proporre una diversa modalità d'intervento, ove ritenga che le prescrizioni proprie della tipologia di appartenenza siano incongrue -in tutto od in parte preponderante- rispetto all'effettiva situazione dell'unità edilizia o della parte di questa riscontrabile alla data di adozione delle presenti norme, documentando la sussistenza, alla data suddetta, delle seguenti concorrenti condizioni:

- la scomparsa o la radicale alterazione degli elementi strutturali originari (quali murature portanti, solai, volte, vani scala e coperture) al punto da non consentirne il ripristino sulla base di tracce od elementi superstiti;
- la scomparsa o la trasformazione irreversibile degli elementi distributivi (quali collegamenti orizzontali e verticali, spazi scoperti di pertinenza) al punto da non consentirne il recupero mediante la documentazione dell'assetto originario;
- la distruzione o la manomissione irreversibile degli elementi architettonici originari (quali aperture, componenti architettoniche, apparati decorativi, trattamenti di superficie) al punto da non consentirne la ricostituzione mediante interventi di reintegrazione o di risarcimento parziale o di tipo correttivo.

La documentazione della suddetta situazione deve avvenire a mezzo di specifico dossier che offra tutti gli elementi conoscitivi utili ad accertare lo stato di profondo ed irreversibile alterazione dell'unità edilizia alla data di adozione del presente Regolamento. Ove la documentazione prodotta sia ritenuta sufficiente a dimostrare tale condizione, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 16 – Pievi e chiese**

**16.1** - Sono ammessi interventi di livello 1 o 2, estesi all'intero complesso o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi corpi edilizi di origine storica, pertinenze o parti moderne aggiunte nel tempo.



La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

**16.2** - Per i *corpi edilizi di origine antica*, gli interventi tenderanno, attraverso un insieme sistematico di opere, ad assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sarà anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili. Per le *pertinenze*, sempre di origine storica, gli interventi devono ugualmente garantire la salvaguardia rigorosa degli spazi immediatamente connessi all'edificio o agli edifici del complesso. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze storiche isolate e agli elementi storici di arredo. Per le *parti edilizie moderne* o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, da condursi con l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel complesso edilizio. Gli interventi devono in ogni caso rendere fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

**16.3** - Per l'edificio principale destinato alle celebrazioni religiose, oltre alla naturale destinazione di cui al punto *B4.7*, sono ammesse, nei casi di dismissione, le seguenti ulteriori categorie di utilizzazione, collocabili senza alterare l'organizzazione complessiva dell'edificio: *B4.1.2, B4.1.3e B4.5.1*. Per gli annessi delle Chiese o delle Pievi, oltre alla naturale destinazione di cui al punto *B4.7*, sono ammesse le seguenti ulteriori categorie di utilizzazione: *A1, A3, A4, B1.1, B3.1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.1, B4.2.2, D1*.

#### **Art. 17 – Altri edifici storici isolati**

**17.1** - Sono ammessi interventi di livello 1 o 2, estesi all'intero complesso o a parti di questo. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi corpi edilizi di origine storica o parti di origine moderna aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

**17.2** - Per i *corpi edilizi di origine antica*, gli interventi tenderanno, attraverso un insieme sistematico di opere, ad assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sarà anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili. Per le *parti di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, da condursi con l'intento di trasformare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel complesso edilizio. E' ammessa l'alterazione, anche parziale, del disegno di facciata. La forma delle coperture può essere alterata con incremento delle quote di imposta e di colmo fino a 45 cm.

**17.3** - Sono ammesse le seguenti destinazioni: *A1, A3, A4, B1.1, B.1.2, B2.1, B3.1, B3.2, C1.1, C3, C4, D3*. Sono inoltre ammesse attrezzature ricettive D1 limitatamente alle residenze turistico-alberghiere inseribili senza forzature nell'organismo antico. Altre categorie sono ammesse se esistenti alla data di adozione del presente Regolamento.



## **CAPO II - IL NUCLEO ANTICO**

### **SEZIONE I - NORME INTRODUTTIVE**

#### **Art. 18 - Elaborati di riferimento**

**18.1** - Le norme del presente Capo riguardano gli edifici racchiusi nella porzione urbana del nucleo antico denominata con la sigla CS. La porzione urbana CS è delimitata nelle tavole di uso de suolo e la sua disciplina fa riferimento alle tavole di dettaglio CS. 01 – Unità Edilizie , CS. 02 - Tipologie Edilizie , CS. 03 - Modalità d'Intervento, CS. 04 - Interventi nei Comparti e Spazi Aperti, CS. 05.1- Schede comparto 8 Viale Re Ruggiero (sinistra salendo);

**18.2** – la disciplina del presente Capo è integrata dalle speciali disposizioni riportate nell'allegato 2 denominato "Manuale del restauro, parte integrante delle presenti norme.

**18.3** – Ferme restando le disposizioni riferite ad alcuni ambiti speciali, definiti dalle tavole CS. 05 secondo il precedente articolo 18.2, la modalità d'intervento per detti edifici è definita in generale dal successivo articolo e in particolare dalla successiva sezione II, in ragione della tipologia di appartenenza.

#### **Art. 19 - Unità edilizie**

**19.1** - La disciplina è riferita alle singole *unità edilizie*. Le unità edilizie sono costituite da singoli edifici o complessi edilizi, con le relative aree di pertinenza, caratterizzati da unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, storicamente accertata e non necessariamente coincidente con le partizioni dominicali o catastali o con l'uso attuale; tali caratteri unitari sono elemento di riferimento necessario anche per gli interventi che riguardino solo parte dell'unità edilizia.

**19.2** - Le *unità edilizie* sono individuate, nella tavola CS. 01 mediante apposito perimetro. La disciplina di ciascuna unità edilizia è quella prevista per la rispettiva tipologia di appartenenza; le modalità d'intervento sono regolate dalle disposizioni del successivo Capo II. Ove l'intervento riguardi le parti comuni di un'unità edilizia o più unità edilizie contigue, il relativo progetto dovrà contenere anche un elaborato grafico di inquadramento ed una relazione volta a dimostrare che le opere da eseguire siano coerenti con il contesto in cui esse si collocano e non precludano il futuro recupero unitario della o delle unità edilizie oggetto di intervento.

#### **Art. 20 - Modalità d'intervento in generale**

**20.1** - Per gli edifici in cui si riscontri una sostanziale integrità dei caratteri edilizi antichi, ovvero una corrispondenza dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme, ivi incluse le sue evoluzioni organiche, così da rendere correggibili eventuali scostamenti dal modello tipologico; oppure un'alterazione compatibile dei caratteri edilizi antichi, ovvero una corrispondenza solo parziale dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, alla tipologia di appartenenza descritta dalle presenti norme, con scostamenti maggiori di quelli riscontrati nel caso precedente, rimediabili soltanto a mezzo di un nuovo intervento che miri alla correzione, all'integrazione o all'eliminazione delle alterazioni incongrue verificatesi;

sono possibili i seguenti tre livelli di intervento:

- **LIVELLO 1** - interventi di lieve entità attuabili senza riferimento alla rispettiva tipologia di appartenenza. Tali interventi, ammessi per ogni edificio, comprendono le manutenzioni (ordinaria e straordinaria) purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienico-sanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione;
- **LIVELLO 2** - interventi che superino la soglia del livello 1 e che, pur volti ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione, introducano tutte le modifiche e le innovazioni necessarie in conseguenza degli usi prescelti. Tali interventi, ammessi per ogni edificio storico, debbono rispettare la disciplina per la specifica tipologia di appartenenza;
- **LIVELLO 3** – interventi complessi, riguardanti gli *ambiti speciali*, attuabili in conformità a quanto riportato nel successivo Capo III.



## **SEZIONE II – NORME PER TIPOLOGIA DI APPARTENENZA**

### **Art. 21 – Edifici speciali civili e religiosi**

**21.1** - Sono gli edifici storici costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo civico-amministrativo, comprendenti le sedi originarie del potere politico, militare e giudiziario, nonché musei, biblioteche, edifici per lo spettacolo, ecc., o gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo religioso quali conventi, dipendenze e ostelli religiosi, seminari, convitti, collegi, ecc.

**21.2** – Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, sono anche ammessi il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, mancanti o alterate, nonché le modificazioni necessarie ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione per utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali.

**21.3** – Per gli edifici civili, ove possibile, le categorie di utilizzazione sono quelle originarie o quelle il cui uso si è consolidato nel tempo. Sono ammessi i seguenti usi, purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione: *B1.2, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.4, B4.3.1, B4.4*. Sono inoltre ammesse destinazioni *B1.1, B3.1* e *C4*, nel limite massimo del 20% della Su dell'unità edilizia o della parte di unità oggetto d'intervento.

Per gli edifici religiosi, oltre alla naturale destinazione religiosa, di cui al punto *B4.7*, nei casi di dismissione, sono ammesse le seguenti ulteriori categorie di utilizzazione: *A3, A4, B1.1, B1.2, B4.1.2, B4.1.4, B4.1.5, B4.2.3, B4.2.4, B4.3.1* e *D1*.

Altre attività o destinazioni in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

### **Art. 22 - Chiese**

**22.1** - Sono gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati per le celebrazioni di tipo ecclesiastico in diverse epoche storiche, anche attraverso successivi interventi di ristrutturazione e ampliamento degli originari impianti prevalentemente romanici. Sono costituiti dall'edificio principale più gli spazi accessori direttamente connessi all'edificio principale quali sagrestia, canonica, campanile, ecc., con l'esclusione di eventuali chioschi o spazi porticati tipici di conventi, seminari, collegi ecc., rientranti nella tipologia di cui al precedente art. 21.

**22.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo. E' infine ammesso il ripristino di parti eventualmente, mancanti o incongruamente alterate, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

**22.3** - Per gli edifici destinati alle celebrazioni religiose, oltre alla naturale destinazione di cui al punto *B4.7*, sono ammesse, nei casi di dismissione, le seguenti ulteriori categorie di utilizzazione, collocabili senza alterare l'organizzazione complessiva dell'edificio: *B4.1.2, B4.1.3* e *B4.5.1*.

Per gli spazi accessori direttamente connessi all'edificio principale, oltre alla naturale destinazione di cui al punto *B4.7*, sono ammesse le seguenti ulteriori categorie di utilizzazione: *A1, A3, A4, B1.1, B3.1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.1, B4.2.2, D1*.

Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

### **Art. 23 – Palazzi**

**23.1** - Sono gli edifici storici, edificati ex-novo o radicalmente trasformati da precedenti edifici, per servire da residenza delle famiglie più importanti. I palazzi monumentali sono caratterizzati da impianti distributivi regolari di grandi dimensioni, che possono anche occupare gran parte dell'isolato di appartenenza, sono organizzati intorno ad un cortile interno, e sono spesso corredati da giardini ed edifici minori di servizio. Sono prevalentemente derivati da modelli architettonici rinascimentali, tardo-rinascimentali e barocchi e presentano facciate generalmente intonacate con apparati caratterizzati da aperture regolari e allineate e da elementi architettonici ricorrenti (ingressi e portoni decorati a bugna, finestre circondate da cornici in pietra, trabeazioni o timpani, cornici marcapiano, angolate in bugnato, cornicioni di coronamento sovrastati da aggetti di gronda sorretti da mensole, ecc.). Gli apparati decorativi interni sono spesso di considerevole importanza.



**23.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili o mancanti secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo.

**23.3** - Le categorie di utilizzazione ammesse sono: *A1, B1.1, B1.2, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.3, B4.2.4, B4.3.1, B4.4, e D1*. L'uso residenziale ordinario *A1* è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che tali frazionamenti non sconvolgano l'impianto distributivo originario degli edifici in questione. Sono in ogni caso esclusi il frazionamento degli spazi principali e la realizzazione di nuovi corpi scala sia a fini residenziali che per altri usi eventualmente consentiti. Sono inoltre ammesse limitatamente al piano terreno le seguenti utilizzazioni: *B2.1, B3.1, B3.2*.

Ogni utilizzazione diversa da *A1* è ammessa limitatamente ad attività pubbliche o private di natura appropriata e di qualità compatibile con il carattere monumentale degli edifici in questione. Altre attività o destinazioni non residenziali collocate diversamente da come stabilito dal presente articolo, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione del presente Regolamento.

#### **Art. 24 - Palazzetti di impianto omogeneo**

**Art. 24.1** - Sono gli edifici di altezza variabile fra i tre e i quattro piani derivati dalla rifusione unificata di unità minori contigue oppure realizzati ex-novo, che, pur conservando una dimensione cospicua, tendono a riprodurre in scala minore il modello dei palazzi monumentali di derivazione rinascimentale o tardo-rinascimentale. Essi si caratterizzano per il trattamento omogeneo dei prospetti intonacati, che presentano aperture regolari e allineate, e, talvolta, per la presenza di elementi architettonici ricorrenti, quali ingressi a bugna, finestre regolari riquadrate, cornici marcapiano, ecc. Nati originariamente come palazzetti unifamiliari, hanno spesso subito un processo di graduale pluri-familiarizzazione a seguito di successive trasformazioni.

**24.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Nel rispetto delle condizioni sotto specificate, è anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, nonché limitate modifiche volte ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione a fini residenziali e per altre utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali.

**24.3** - La categoria di utilizzazione naturale ammessa è quella residenziale *A1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4, B4.2.3, B4.2.4, B4.3.1, B4.6, B4.4, C4 e D1*. L'uso residenziale ordinario *A1* è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che tali frazionamenti non sconvolgano l'impianto tipologico degli edifici in questione. Sono in ogni caso esclusi il frazionamento degli spazi principali e la realizzazione di nuovi corpi scala sia a fini residenziali che per altri usi eventualmente consentiti.

A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2*. Le destinazioni *B2.1, B3.1, B3.2* e *C4* potranno essere localizzate solo al piano terra e autorizzate solo se compatibili con l'impianto tipologico e adattabili senza forzature del sistema distributivo antico.

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

#### **Art. 25 – Case con cortile di uso esclusivo**

**25.1** - Sono gli edifici residenziali organizzati intorno ad uno spazio centrale di pertinenza, ma non appartenenti alle classi di cui ai due paragrafi precedenti. Possono derivare dalla disaggregazione, in epoca storica, di un precedente palazzo o palazzetto, dall'accorpamento in epoca storica di più edifici minori o da un apposito impianto di origine settecentesca o ottocentesca. Gli edifici, privi di una veste architettonica riconoscibile, su due piani o, più raramente, su tre sono caratterizzati da un uso non promiscuo del cortile che fa riferimento ad un'unica unità abitativa (talvolta suddivisa in sotto-unità appartenenti a membri della stessa famiglia, più raramente a famiglie diverse); gli edifici presentano scale di distribuzione ai vari piani in posizione immediatamente accessibile dal cortile; talvolta si riscontra la presenza di portici, loggiati o, più raramente, androni passanti dalla strada al cortile. Qualora l'edificio non racchiuda il cortile su ogni lato, la sua delimitazione è completata da muri di notevole altezza (a volte alti come l'edificio) all'interno dei quali è ritagliato il portone d'ingresso.

**25.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi.



**25.3** - Le categorie di utilizzazione ammesse sono *A1, B4.1.2, B4.1.3, B4.1.4 e D.1.*

A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, C.1.1, C4.*

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

#### **Art. 26 – Case con cortile di uso promiscuo**

**26.1** - Sono le aggregazioni di residenze realizzate intorno ad uno spazio centrale di pertinenza, disimpegnate da scale comuni e eventualmente da ballatoi. Derivano dalla disaggregazione, in epoche diverse, del tipo di cui al punto precedente, in conseguenza del frazionamento delle unità abitative. Gli edifici su due piani o, più raramente, su tre sono caratterizzati dalla presenza di più scale di distribuzione ai vari piani in posizione immediatamente accessibile dal cortile, che svolge funzione di disimpegno primario; talvolta si riscontra la traccia di portici, loggiati o, più raramente, androni passanti dalla strada al cortile, trasformati in seguito all'esigenza di creare l'indipendenza dei diversi accessi. Qualora l'edificio non racchiuda il cortile su ogni lato, la sua delimitazione è completata da muri di notevole altezza (a volte alti come l'edificio) su cui viene ritagliato il portone d'ingresso.

**26.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi.

**26.3** - Le destinazioni ammesse sono le medesime di cui al precedente articolo 25.

#### **Art. 27 – Edifici a schiera**

**27.1** - Sono gli alloggi individuali organizzati in più piani da cielo a terra, e addossati fra loro su particelle di terreno di larghezza costante e di profondità variabile. Hanno una facciata principale a filo stradale, mentre possono avere in alcuni casi uno spazio di pertinenza nel lato posteriore. Derivano generalmente da impianti di antichissima origine riferite a uno o più tipi edilizi ripetuti, ma quasi sempre sono stati rimaneggiati in epoche successive, che hanno ampiamente differenziato fra loro le singole unità. Hanno in genere due piani, ma ammettono la sopraelevazione a tre piani. Il piano terreno è talvolta occupato da un locale commerciale; la scala, disposta longitudinalmente, e talvolta esterna nel caso di alloggi tipo *simplex* sovrapposti, ha talvolta un breve sviluppo planimetrico per la modesta altezza del piano terreno. Si riscontrano associazioni di due unità contigue a formare unità a passo doppio, con un locale commerciale di maggiore dimensione al piano terreno.

**27.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Saranno inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche atte a conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità.

**27.3** - La categoria di utilizzazione ammessa è *A1.*

A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B2.1, B3.1 e C4.*

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

#### **Art. 28 – Case singole a un piano**

**28.1** - Sono alloggi individuali organizzati su un solo piano; a ciascuna particella catastale di forma approssimativamente quadrata corrisponde generalmente una serie di stanze di dimensioni ripetute; dall'unione di più stanze deriva l'organizzazione dell'alloggio. Possono presentare una facciata principale a filo stradale, mentre possono avere in casi molto rari uno spazio di pertinenza nel lato posteriore.

**28.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Saranno inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche atte a conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità.

**28.3** - La categoria di utilizzazione ammessa è *A1.*

A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B2.1, B3.1 e C4.*

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.





### **Art. 29 – Case con alloggi su più piani**

**29.1** - Sono alloggi individuali organizzati come nel caso precedente, ma su più piani, con comunicazione interna tra il piano terra e i piani superiori; a ciascuna particella catastale di forma approssimativamente quadrata corrisponde generalmente una stanza di dimensioni ripetute; dall'unione orizzontale o verticale di più stanze, deriva l'organizzazione dell'alloggio. Possono presentare una facciata principale a filo stradale.

**29.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Saranno inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche atte a conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità.

**29.3** - Le destinazioni ammesse sono le medesime di cui al precedente articolo 28.

### **Art. 30 – Case con alloggi sovrapposti**

**30.1** - Sono alloggi individuali organizzati come nel caso precedente, su più piani, con alloggi sovrapposti e non comunicanti, tipo "duplex"; a ciascuna particella catastale di forma approssimativamente quadrata corrisponde generalmente una stanza di dimensioni ripetute; dall'unione orizzontale o verticale di più stanze, deriva l'organizzazione dell'alloggio. Il disimpegno delle unità ai piani superiori avviene frequentemente attraverso una scala esterna. Possono presentare una facciata principale a filo stradale.

**30.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Saranno inoltre ammesse, nel rispetto delle condizioni sotto specificate, le modifiche atte a conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità.

**30.3** - Le destinazioni ammesse sono le medesime di cui al precedente articolo 28.

### **Art. 31 - Edifici novecenteschi su sedime antico edificato a misura urbana**

**31.1** - Sono gli edifici della città di nuovo regime, costruiti approssimativamente nel periodo che va dall'Unità d'Italia ai primi trent'anni del '900, destinati prevalentemente alle funzioni residenziali. Sono edifici costruiti su terreni già occupati da edifici antichi, che conservano, a volte, i contorni dell'unità antica ma sostituiscono completamente i precedenti corpi di fabbrica, cambiando la ripartizione fra volumi edificati e spazi liberi di pertinenza. Tali edifici, pur cambiando i modelli distributivi e costruttivi, conservano un sostanziale equilibrio della misura compositiva nei riguardi dell'edificato antico circostante.

**31.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi, anche di ristrutturazione edilizia, debbono garantire il rispetto della sagoma dell'edificio esistente e degli allineamenti indicati nelle tavole.

**31.3** - La categoria di utilizzazione ammessa è *A1*.

A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B2.1, B3.1 e C4*.

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

### **Art. 32 - Edifici novecenteschi di impronta unitaria**

**32.1** - Sono gli edifici della città di nuovo regime, costruiti nel periodo che va dall'Unità d'Italia ai primi trent'anni del '900, destinati prevalentemente alle funzioni residenziali, secondo un disegno urbanistico complessivo secondo la logica dell'isolato su maglia stradale ortogonale, con caratteristiche analoghe a quelle dell'edificazione extra centro storico. Sono edifici costruiti su terreni in origine liberi della città antica, esterni o interni al perimetro muraria. Tali edifici, oltre a cambiare i modelli distributivi e costruttivi, si allontanano vistosamente, proprio per la loro natura di brani di tessuto concepiti unitariamente, dalla misura urbana dell'edificato antico circostante.

**32.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la permanenza degli edifici attraverso interventi di risanamento conservativo che comportino la salvaguardia/modifica degli elementi strutturali e il mantenimento, ove presenti, degli elementi architettonici e decorativi.

**32.4** - Per i medesimi edifici inclusi nei comparti si rinvia alla scheda di cui alla successiva sezione terza – ambiti speciali.

**32.3** - Le destinazioni ammesse sono le medesime di cui al precedente articolo 31.



### **Art. 33 - Edifici novecenteschi di riempimento dei vuoti**

**33.1** - Sono gli edifici della città di nuovo regime, costruiti nel periodo che va dall'Unità d'Italia ai primi trent'anni del '900, destinati prevalentemente alle funzioni residenziali, non facenti parte di un disegno urbanistico complessivo con caratteristiche analoghe a quelle dell'edificazione extra centro storico. Sono edifici costruiti su terreni in origine liberi della città antica, all'interno della maglia urbana, riempiendone i vuoti, a contatto o immediatamente a ridosso dell'edificato antico. Tali edifici, oltre a cambiare i modelli distributivi e costruttivi, si allontanano spesso dalla misura urbana dell'edificato antico circostante.

**33.2** - Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la permanenza degli edifici attraverso interventi di risanamento conservativo con possibilità di lievi incrementi e che comportino la salvaguardia/modifica degli elementi strutturali e il mantenimento, ove presenti, degli elementi architettonici e decorativi.

In alternativa è ammesso un intervento di sostituzione edilizia esteso all'intera unità edilizia. Tale intervento, da attuarsi secondo un piano urbanistico attuativo, è volto ad organizzare diversamente l'edificio, a parità di volumetria, in modo da migliorare il suo inserimento nell'organismo edilizio antico. L'intervento deve utilizzare un linguaggio architettonico tale da riconoscere l'edificio come nuova edificazione.

**33.3** - Le destinazioni ammesse sono le medesime di cui al precedente articolo 31.

### **Art. 34 - Edifici moderni su sedime antico edificato**

**34.1** - Sono gli edifici costruiti su terreni già occupati da edifici antichi, che conservano a volte i contorni dell'unità antica ma sostituiscono completamente i precedenti corpi di fabbrica, cambiando la ripartizione fra volumi edificati e spazi liberi di pertinenza.

**34.2** - La modalità d'intervento prescritta è la ristrutturazione edilizia.

In alternativa è ammesso un intervento di sostituzione edilizia secondo le indicazioni di un ripristino tipologico, esteso all'intera unità edilizia. Tale intervento, da attuarsi secondo un piano urbanistico attuativo, è volto a ripristinare l'impianto tipologico dell'organismo edilizio andato perduto, secondo un linguaggio architettonico tale da riconoscere tale intervento come nuova edificazione.

**34.3** - La categoria di utilizzazione ammessa è *A1*.

A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: *B1.1, B2.1, B3.1 e C4*.

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

### **Art. 35 - Edifici moderni di impronta unitaria**

**35.1** - Sono gli edifici moderni costruiti su terreni in origine liberi della città antica, interni o esterni al perimetro murario, secondo un disegno di pianificazione unitario.

**35.2** - La modalità d'intervento prescritta è la ristrutturazione edilizia. L'intervento, deve garantire il rispetto della sagoma dell'edificio esistente e degli allineamenti indicati nelle tavole.

**35.3** - Le destinazioni ammesse sono le medesime di cui al precedente articolo 34.

### **Art. 36 - Edifici moderni di riempimento dei vuoti**

**36.1** - Sono gli edifici costruiti in epoca moderna all'interno di spazi liberi della città antica, interni alla maglia urbana, riempiendone i vuoti, a contatto o immediatamente a ridosso dell'edificato antico, destinati prevalentemente alle funzioni residenziali, con caratteristiche analoghe a quelle dell'edificazione extra centro storico.

**36.2** - La modalità d'intervento prescritta è la ristrutturazione edilizia.

In alternativa è ammesso un intervento di sostituzione edilizia esteso all'intera unità edilizia. Tale intervento, da attuarsi secondo un piano urbanistico attuativo, è volto ad organizzare diversamente l'edificio, a parità di volumetria, in modo da migliorare il suo inserimento nell'organismo edilizio antico. L'intervento deve utilizzare un linguaggio architettonico tale da riconoscere l'edificio come nuova edificazione.

**36.3** - Le destinazioni ammesse sono le medesime di cui al precedente articolo 34.



## **SEZIONE III - AMBITI SPECIALI**

### **Art. 37 – Ambiti speciali soggetti a sistemazione unitaria**

Il Regolamento individua 8 ambiti speciali d'intervento unitario numerati da 1 a 8.

Per l'ambito 3 le previsioni di dettaglio sono rimandate ad un approfondimento di indagini al fine di individuare gli interventi compatibili con le prescrizioni dello studio geologico.

Per gli ambiti 4 e 5 l'intervento è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo di iniziativa privata o pubblica; per gli ambiti 1, 2, 6, 7 e 8 è possibile procedere mediante l'approvazione di uno o più specifici progetti di opera pubblica.

I piani attuativi o i progetti di opera pubblica devono seguire le prescrizioni grafiche e normative contenute nelle tavole CS.

Le precisazioni riguardanti la forma e le dimensioni delle aree a verde, dei marciapiedi, delle alberature, degli spazi a parcheggio o delle rampe d'accesso alle rimesse, sono da intendersi come indicazioni e suggerimenti da verificare, approfondire ed eventualmente rettificare mantenendo la natura e il significato della trasformazione proposta nei limiti di variazione propri nel passaggio alla fase di pianificazione successiva.

#### **37.1 - Parco pendici orientali del Castello – Comparto 1**

L'intervento riguarda la creazione di un parco pubblico, già parzialmente esistente, nell'area degradante dalla collina del Castello verso est e la creazione di attrezzature turistiche-ricettive del tipo D1.

E' ammessa la ristrutturazione urbanistica, da attuarsi con Piano Attuativo, che potrà prevedere la demolizione e ricostruzione delle casette asismiche nel rispetto della giacitura originaria del sistema della viabilità (destinabile a interconnessione coperta interna alle nuove edificazioni) e degli organismi edilizi solo ai fini della riconversione degli usi attuali ad usi turistico-alberghieri del tipo D1.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: D1;

La restante parte del comparto verrà sistemata a verde con limitate possibilità di creare attrezzature con strutture in precario da adibire a servizio del parco (edicole, chioschi, bar, ricovero attrezzi per la manutenzione. Nell'area andrà ricavato un parcheggio a raso alberato per l'accesso all'area di parco, con il divieto di realizzare superfici asfaltate ad eccezione delle corsie di distribuzione ai parcheggi.

#### **37.2 - Parcheggio di accesso alla città da Porta Troiana – Comparto 2**

L'intervento riguarda la creazione di un parcheggio pubblico multipiano interrato nell'area interclusa tra le due strade Via Vittorio Veneto e Vico Agostino sfruttandone il dislivello esistente. L'accesso al parcheggio avverrà dal livello più basso, dalla Via Vittorio Veneto, e le uscite pedonali e carrabili al livello più alto su Vico Agostino. L'intervento potrà avvalersi delle indicazioni plano-altimetriche riportate nell'allegata scheda grafica di progetto. L'area in superficie al di sopra della rimessa e accessibile dal Vico Agostino sarà sistemata in modo da accogliere gli autobus e pullman turistici.

Il 50% dei posti auto sarà disponibile per la vendita per le esigenze dei residenti nel centro storico, la restante metà da gestire a rotazione.

#### **37.3 - Comparto casette asismiche Via Vittorio Veneto-Porta Troiana – Comparto 3**

Il comparto, a seguito di approfondimento geologico, potrà prevedere un intervento di sostituzione urbanistica dell'attuale tessuto secondo un nuovo disegno attraverso un piano esecutivo che rispetti i seguenti parametri edificatori:

- o  $U_t = 1 \text{ mq/mq}$ .
- o H max degli edifici di nuova costruzione = 9,5 m. o 3 piani
- o D minima da V. Vittorio Veneto = 5 m.

L'intervento dovrà prevedere tipologie edilizie conformi a quelle tradizionali della "casetta asismica" riscontrabili nei comparti 4 e 5.

La destinazione ammessa è la residenza (A1) con i suoi annessi compatibili con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento e B1.1.

#### **37.4 - Comparto casette asismiche Via Aquilecchia-Viale Savoia – Comparto 4**

Analogamente al successivo comparto 5, la sistemazione è attuata in due tempi. Le indicazioni grafiche circa gli allineamenti stradali e dell'edificato riportati nelle tavole CS04 vanno intese in senso prescrittivo.

In un primo momento, attraverso un programma preventivo complessivo comprendente un insieme di progetti di opera pubblica, verrà ridisegnato il complesso delle infrastrutture primarie: strade, parcheggi, reti di adduzione,



ecc., per lo più coincidenti con l'attuale disegno urbano, e la definizione dei vari lotti edificabili coincidenti con l'attuale sedime delle case più uno spazio di pertinenza posteriore.

L'intervento successivo, autorizzabile direttamente e individualmente per ciascun edificio, riguarderà la trasformazione dei manufatti esistenti in organismi edilizi di maggior dimensione, con caratteristiche costruttive idonee alla realtà dei luoghi e ad un moderno alloggio. All'interno dei lotti edificabili è possibile, per ciascun edificio, un intervento d'iniziativa privata volto alla ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, anche parziale ma sullo stesso sedime esteso almeno al 50% del lotto, che porti l'edificio ad un'altezza fuori terra, misurata sulla strada o, comunque, su uno dei lati lunghi, non superiore a due piani o 6,5 metri. Il lato posteriore potrà essere sistemato in modo da ricavare uno spazio verde privato, interrando eventualmente parzialmente o interamente il piano terra se le condizioni del terreno lo consentono. All'interno del piano terra potranno essere ricavate le superfici non residenziali (garage, lavanderia, locali tecnici e di ripostiglio). I distacchi tra edifici sul lato corto dei lotti saranno utilizzati per la creazione di percorsi pedonali e di accesso alle pertinenze posteriori. In caso d'inerzia dell'iniziativa privata a realizzare le trasformazioni previste per i singoli lotti, l'intervento potrà essere promosso dall'Amministrazione Comunale mediante l'adozione di un idoneo piano esecutivo limitatamente alle aree necessarie a promuovere le trasformazioni.

La destinazione ammessa è la residenza (A1) con i suoi annessi compatibili con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento e B1.1.

### **37.5 - Comparto cassette asismiche Via Vittorio Veneto-Porta Troiana – Comparto 5**

Analogamente al precedente comparto 4, la sistemazione è attuata in due tempi. Le indicazioni grafiche circa gli allineamenti stradali e dell'edificio riportati nella tavola CS04 vanno intese in senso prescrittivo.

In un primo momento, attraverso un programma preventivo complessivo comprendente un insieme di progetti di opera pubblica, verrà ridisegnato il complesso delle infrastrutture primarie: strade, parcheggi, reti di adduzione, ecc., per lo più coincidenti con l'attuale disegno urbano, e la definizione dei vari lotti edificabili coincidenti con l'attuale sedime delle case più uno spazio di pertinenza posteriore.

L'intervento successivo, autorizzabile direttamente e individualmente per ciascun edificio, riguarderà la trasformazione dei manufatti esistenti in organismi edilizi di maggior dimensione, con caratteristiche costruttive idonee alla realtà dei luoghi e ad un moderno alloggio. All'interno dei lotti edificabili è possibile, per ciascun edificio, un intervento d'iniziativa privata volto alla ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, anche parziale ma sullo stesso sedime esteso almeno al 50% del lotto, che porti l'edificio ad un'altezza fuori terra, misurata sulla strada o, comunque, su uno dei lati lunghi, non superiore a due piani o 6,5 metri. Il lato posteriore potrà essere sistemato in modo da ricavare uno spazio verde privato, interrando eventualmente parzialmente o interamente il piano terra se le condizioni del terreno lo richiedono. All'interno del piano terra potranno essere ricavate le superfici non residenziali (garage, lavanderia, locali tecnici e di ripostiglio). I distacchi tra edifici sul lato corto dei lotti saranno utilizzati per la creazione di percorsi pedonali e di accesso alle pertinenze posteriori. In caso d'inerzia dell'iniziativa privata a realizzare le trasformazioni previste per i singoli lotti, l'intervento potrà essere promosso dall'Amministrazione Comunale mediante l'adozione di un idoneo piano esecutivo limitatamente alle aree necessarie a promuovere le trasformazioni.

La destinazione ammessa è la residenza con i suoi annessi compatibili con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento e B1.1.

### **37.6 - Parco fossato del Castello - Comparto 6**

L'intervento riguarda la creazione di un parco pubblico nell'area degradante dalla collina del Castello verso sud. L'area, previo progettazione di opera pubblica, verrà sistemata a verde con limitate possibilità di creare attrezzature con strutture in precario da adibire a servizio del parco (edicole, chioschi, bar, ricovero attrezzi per la manutenzione).

### **37.7 – Recupero quartiere Bagno - Comparto 7**

L'intervento riguarda la riqualificazione del quartiere posizionato all'estremità ovest del nucleo antico.

Il piano attuativo definirà gli interventi ammessi per ciascun edificio e la sistemazione degli spazi pubblici e privati pertinenziali.

E' ammessa la possibilità di individuare superfici per il 110% della Su esistente.

La categoria di utilizzazione ammessa è A1.

A condizione che non venga superato il limite massimo del 50% di Su non residenziali misurato sull'intera unità edilizia, sono inoltre ammesse le seguenti utilizzazioni: B1.1, B2.1, B3.1, C4 e D1.



### **37.8 – Via Re Ruggiero – (sinistra salendo) - Comparto 8**

**37.8.1** Con D.P.G.R. N. 577 del 19/06/1990 è stato approvato il Piano di Recupero del Centro Storico. Successivamente è stato approvato, con Delibera di Consiglio Comunale n. 153/91, il Piano Particolareggiato del Centro Storico e delle casette asismiche, con l'individuazione di 5 zone di ristrutturazione architettonica ed urbanistica. Il Piano venne inviato alla Regione Basilicata, Ufficio Urbanistica e Ambiente e alla Commissione Regionale BB.AA., la quale, con nota del 07/04/94 prot. 7562/93 la Regione Basilicata -, sospende ogni determinazione richiedendo integrazioni per le zone A1, A3, A4 e A5.

Con successiva nota definitiva del 16/05/95 prot. 1818/95 e 2706/95, la zona A4 è stata stralciata della parte prospiciente il lato sinistro di Viale Re Ruggiero motivandolo come segue: **"Per il comparto A4 il parere FAVOREVOLE è limitato alla parte compresa fra viale Re Ruggiero e Viale Savoia, con lo stralcio della parte prospiciente il lato sinistro di Viale Re Ruggiero. Ciò in quanto i relativi elaborati risultano del tutto privi dei profili regolatori "laterali" ed inoltre in quanto la delimitazione di comparto individua un frazionamento di isolati ed edifici tale da non consentire una valutazione adeguata all'intervento sul piano percettivo (elaborato 7)."**

In sede di raccolta di tutte le informazioni in ordine al suddetto Piano si è rilevato che il Piano della suddetta zona A4 risultava completo di tutti i profili:

- Tav. 8b - Viale Re Ruggiero (sinistra salendo) – PROFILI EDIFICI ESISTENTI
- Tav. 9b - Viale Re Ruggiero (sinistra salendo) – PROFILI REGOLATORI
- Tav. 9b bis - Viale Re Ruggiero (sinistra salendo) – PROFILI REGOLATORI CON INDICAZIONI PROSPETTICHE;

Analogamente risultano agli atti i profili delle cortine laterali interessate dal piano particolareggiato:

- Tav. 8f – via Della Monica – via S. Antolino - PROFILI EDIFICI ESISTENTI
- Tav. 9f – via Della Monica – via S. Antolino - PROFILI REGOLATORI
- Tav. 9f bis – via Della Monica – via S. Antolino - PROFILI REGOLATORI CON INDICAZIONI PROSPETTICHE;

In ordine alla seconda annotazione relativa ai frazionamenti si rileva che il perimetro dell'ambito comprende unità edilizie autonome ben distinguibili che consentono quindi gli interventi ammessi all'interno della tavola 7G e 7D denominate CATEGORIE DI INTERVENTO – interventi in facciata.

Le Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 10, determinano in via definitiva tutti i parametri edilizi relativi:

- a) sopraelevazioni delle costruzioni;
- b) demolizioni e ricostruzioni dei fabbricati esistenti con le relative altezze;
- c) la costruzione sulle aree e spazi liberi residui con gli allineamenti e le altezze massime;

Le suddette elaborazioni vengono interamente riprese e inserite come SCHEDA D'AMBITO denominata "SCHEDA COMPARTO 8" ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 delle presenti N.T.A. nella piena aderenza ai suddetti elaborati, consenti l'intervento diretto convenzionato.

**37.8.2** - Gli interventi sono autorizzabili direttamente e individualmente per ciascun edificio, a condizione che il progetto si attenga al principio insediativo risultante dagli elaborati grafici della scheda relativa al comparto 8, in conformità a quanto prescritto dall'art. 3.10 delle presenti norme.

### **Art. 38 - Sistemazioni non soggette a disciplina di comparto o piano attuativo**

In aggiunta ai comparti di cui al precedente punto, il piano considera strategica la predisposizione di un progetto esteso all'intero centro antico e riguardante due ulteriori sistemazioni denominate con lettera A e B.

Tali sistemazioni si attuano attraverso un intervento diretto dell'Amministrazione Comunale, per il quale il RU fissa solo alcuni criteri informativi ed ispiratori generali.

### **38.A - Mura urbane**

L'intervento riguarda il ripristino e la messa in luce degli elementi murari in elevazione che segnalavano l'antica perimetrazione della città antica, non inclusi nei comparti di cui al precedente articolo.

Nel tratto settentrionale e occidentale la sistemazione, oltre a prevedere la ricostruzione dei tratti mancanti a ridosso e intorno al Castello, individuerà un percorso pedonale di visita all'anello murario da Porta Calcinaia fino al Parco orientale del Castello, passando per uno dei cortili del manufatto normanno; tale percorso comporterà l'arretramento della strada carrabile esistente in nord-ovest distanziandola sufficientemente dalle mura per consentire il passaggio del percorso pedonale; in un tratto la strada e il percorso saranno di conseguenza adiacenti, ma non comunicanti.

Nel tratto meridionale l'intervento prevede la chiusura del perimetro su Largo Mancini attraverso il ripristino di due tratti mancanti: uno, da Porta Calcinaia fino all'edificio moderno sopra Via Bagno, l'altro adiacente a Via Carmine lungo la perimetrazione dei giardini della Villa.



Nel tratto orientale l'intervento prevede la messa in luce dell'antico confine urbano coincidente con il limite naturale dell'altopiano.

***38.B - Selezione e pavimentazione del complesso stradale del centro storico***

L'intervento riguarda la classificazione e il conseguente ripristino e messa in luce del complesso di pavimentazioni stradali del centro storico, individuando i materiali più opportuni e appropriati per sottolineare l'origine storica e la funzione che svolgono in epoca moderna. Il progetto distinguerà:

- strade antiche con funzioni carrabili e pedonali
- strade antiche con funzioni esclusivamente pedonali
- strade moderne

Le prime due classi richiedono l'impiego di pavimentazioni lastricate, che sostituiscano l'uso di pavimentazioni bituminose.



# **TITOLO IV – I SISTEMI INSEDIATIVI**

## **CAPO I – AREE CON DISCIPLINA INDIPENDENTE DAI SISTEMI TERRITORIALI**

### **SEZIONE I - Aree terziarie**

#### **Art. 39 - Aree per attività commerciali e direzionali – CT1**

**39.1** - Si tratta di aree aventi, in relazione alla loro collocazione nel sistema urbano, una vocazione ad un uso edificatorio per funzioni di natura commerciale o, in subordine, per funzioni di natura direzionale, (per uffici di natura pubblica o privata).

**39.2** - Le destinazioni ammesse sono quelle della categoria *B1* e *B2*. Sono ammesse anche, a condizione che siano connesse con l'insediamento principale (avente la destinazione di cui alla categoria *B1* o *B2*) e siano complessivamente contenute:

- o entro il 15% del volume interessato dall'intervento o previsto dal piano attuativo, le destinazioni di cui alla categoria *A1*;
- o entro il 50% del volume interessato dall'intervento o previsto dal piano attuativo, le destinazioni di cui alle categorie *B3*, *B4.1.1*, *B4.1.6*, *B4.3.3*, *B4.3.4*, *B4.4*, *B4.5.1*, *B4.6*, *B7.1*, *B7.2*, *B5*, *B6.1*, *B6.2* *C1.1*, *C2*, *C4* e *D1*.

**39.3** - Ferma restando la possibilità di mantenere -se superiore- il volume esistente alla data di adozione del presente Regolamento, debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- o  $H = 7,5$  m.
- o  $I$  o  $It = 1$  mc/mq. (per le zone CT1.1- CT1.2 – CT1.3 – CT1.4 – CT1.10)
- o  $I$  o  $It = 2$  mc/mq. (per le zone CT1.5 – CT1.6 – CT1.7 – CT1.8 – CT1.9 – CT1.11 – CT1.12)
- o  $Q = 30$  %

sono ammessi:

**39.3.1** – interventi edilizi diretti fino alla ristrutturazione edilizia compresa, quando la superficie fondiaria (*Sf*) di pertinenza del fabbricato esistente, secondo l'assetto proprietario e catastale alla data di adozione del presente Regolamento sia pari o inferiore a 2.000 mq. Il progetto deve comunque essere corredato, oltreché dall'attestazione di cui al precedente comma 2, da specifica relazione che illustri il sistema degli accessi ed il relativo collegamento con la rete viaria principale e dia dimostrazione della loro idoneità rispetto al prevedibile traffico in entrata e in uscita.

**39.3.2** - interventi edilizi disciplinati da piano attuativo in cui siano definiti:

- o gli spazi, porticati o meno, su cui si affacciano gli stabilimenti, gli uffici, i locali di vendita, gli esercizi pubblici, gli sportelli bancari e, in genere, le attività aperte al pubblico;
- o gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale e urbano;
- o i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici;
- o gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente;
- o i parcheggi, anche con soluzioni a più livelli, e gli altri standard nella misura indicata dal precedente art. 6.

#### **Art. 40 - Aree per attività ricettive – CT2**

**40.1** - Si tratta di aree aventi, in relazione alla loro collocazione nel sistema urbano, una vocazione ad un uso edificatorio per funzioni di natura ricettiva, per strutture alberghiere e affini.

**40.2** - Le destinazioni ammesse sono quelle di cui alle categorie *D*; sono ammesse anche, a condizione che siano connesse con l'insediamento principale (avente la destinazione di cui alla categoria *D1*) e siano complessivamente contenute entro il 20% del volume interessato dall'intervento o previsto dal piano attuativo, le destinazioni di cui alle categorie: *A1*, *B1*, *B2.1*, *B3*, *B4.3.2*, *B4.3.3*, *B4.3.4*, *B4.4*, *B4.5.1*, *B4.6*, *B6.1*, *B6.2* *C4*.

**40.3** - Ferma restando la possibilità di mantenere -se superiore- il volume esistente alla data del presente Regolamento Urbanistico, debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- o  $H = 10.50$  m.



- $I_f$  o  $I_t = 1,5$  mc/mq.
  - $Q = 30\%$
- sono ammessi:

**40.3.1** - interventi edilizi diretti, ad esclusione della nuova costruzione e sostituzione edilizia, quando la superficie fondiaria ( $S_f$ ) di pertinenza del fabbricato esistente, secondo l'assetto proprietario e catastale alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico sia pari o inferiore a 3000 mq. Il progetto deve comunque essere corredato, oltreché dall'attestazione di cui al precedente art. 13.2, da specifica relazione che illustri il sistema degli accessi ed il relativo collegamento con la rete viaria principale e dia dimostrazione della loro idoneità rispetto al prevedibile traffico in entrata e in uscita.

**40.3.2** - gli interventi edilizi disciplinati da piano attuativo in cui siano definiti:

- gli spazi, porticati o meno, su cui si affacciano gli stabilimenti, gli uffici, i locali di vendita, gli esercizi pubblici, gli sportelli bancari e, in genere, le attività aperte al pubblico.;
- gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale e urbano;
- i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici;
- gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente;
- i parcheggi, anche con soluzioni a più livelli, e gli altri standard nella misura indicata dal precedente art. 6.

### **Art. 41 - Aree per la distribuzione dei carburanti – CT3**

**41.1** – Sono le aree per impianti di distribuzione carburanti con relativi accessori per il soccorso ed il ristoro degli utenti della strada.

**41.2** - La destinazione ammessa è quella di cui alla categoria *B2.4*; sono ammesse anche altre destinazioni, a condizione che siano connesse con la distribuzione dei carburanti, secondo le modalità e le quantità stabilite dalle vigenti leggi e regolamenti in materia.

**41.3** – Tenuto conto che sono escluse dal calcolo del volume le volumetrie attinenti le pensiline sovrastanti le pompe di distribuzione carburanti, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- $H = 5,00$  m.
- $V$  = quello esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico
- Distanze minime per le colonnine di distribuzione, serbatoi ed altre attrezzature che costituiscono l'impianto: dal ciglio strada e/o confini = 5,00 m., dagli edifici esistenti ricadenti nelle zone omogenee limitrofe = 5,00 m.;
- Distanze minime per le pensiline ad esclusiva protezione dell'isola destinata alle colonne di distribuzione carburante: dal confine dell'area di pertinenza dell'impianto = 5,00 m., dalla proiezione verticale dell'oggetto dal ciglio interno dello spartitraffico delimitante il piazzale dalla viabilità esistente = 1,50 m.; dai fabbricati esterni all'area d'intervento = 10 m.

**41.4** - L'individuazione di nuove aree da destinare ad impianti di distribuzione carburanti è demandata alla redazione del Piano Carburanti in attuazione del Decreto Legislativo 11 Febbraio 1998 n°32 e successive modifiche ed integrazioni.





## **SEZIONE II - AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE**

### **Art. 42 - Norme comuni**

**42.1** - Le aree per servizi ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico disciplinate nella presente Sezione sono individuate dalle tavole del Regolamento Urbanistico o dai piani attuativi.

**42.2** - Le aree di cui alla presente Sezione sono qualificate di interesse locale o di interesse generale in relazione alla loro natura o rilevanza od al potenziale ambito dell'utenza.

**42.3** - La realizzazione dei servizi e delle infrastrutture avviene ad opera del Comune o del diverso ente istituzionalmente competente.

Ove l'intervento avvenga d'iniziativa di soggetti privati ed a loro cura e spese, lo stesso:

- o deve riguardare un'intera unità di zonizzazione, così come definita dalle tavole di RU;
- o deve essere definito e disciplinato da apposito Piano Attuativo di cui all'art. 17 della L.R. 23/99 e relativa convenzione che stabilisce i parametri edificatori, ove non specificati dalle presenti norme, ne regola modi e tempi di esecuzione e ne assicura l'uso pubblico compatibilmente con le esigenze di recupero e di equa remunerazione delle risorse investite.

**42.4** - Per le aree di nuovo impianto è consentito a soggetti privati, previa redazione di PE esteso ad un'intera unità di zonizzazione, realizzare, anche in via autonoma, ovvero non connessa all'insediamento principale, le sole destinazioni d'uso complementari ammesse (ovvero le categorie di utilizzazione diverse da quella principale) nella zona come definite nei successivi art. 43, 44 e 45 alle seguenti condizioni:

1. cessione gratuita al comune dell'80% della superficie oggetto del P.E.;
2. utilizzazione, per la parte residua (20%), di un indice fondiario max pari a 1 mc/mq.

In tali casi non è previsto per la zona interessata alcun assoggettamento convenzionale a servitù di uso pubblico di cui all'art. 3.12.

### **Art. 43 - Aree per attrezzature d'interesse locale – G -**

**43.1** - Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili al livello di quartiere. Sono le aree destinate ad ospitare:

- o attrezzature scolastiche di grado fino all'obbligo;
- o attrezzature religiose (chiese, oratori, e quant'altro previsto dalla normativa vigente, ivi compreso scuole);
- o attrezzature culturali (musei, biblioteche, mostre, esposizioni permanenti, ecc.);
- o attrezzature sociali e ricreative (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, circoli vari);
- o attrezzature assistenziali (asili nido, pensionati per anziani);
- o attrezzature igienico-sanitarie (ambulatori medici, ecc.);
- o attrezzature civiche e amministrative, ecc.

Sono ricompresi in questa categoria anche gli impianti sportivi costituiti prevalentemente da un'attrezzatura edilizia quali piscine, palestre e simili.

**43.2** - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categorie *B4*, tranne *B4.8*, anche quelle di cui alle categorie *B1*, *B2.1*, *B3*, *B6*, *C4*, *D1*.

Le categorie di utilizzazione diverse da *B4* sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo.

**43.3** - Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.

**43.4** - Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data di adozione del presente Regolamento parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

### **Art. 44 - Spazi e attrezzature d'interesse generale – F -**

**44.1** - Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili a livello urbano o superiore. Sono le aree destinate ad ospitare le medesime attrezzature di cui al precedente paragrafo "Le aree per attrezzature d'interesse comune", quando queste assumono una rilevanza a livello generale. Oltre al servizio ospedaliero e agli istituti scolastici superiori, sono inclusi in questa categoria servizi generali quali Stadio, Tribunale, Pretura, Procura della Repubblica, Questura, Camera di Commercio, ecc.



**44.2** - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categorie *B4*, tranne *B4.8*, anche quelle di cui alle categorie *B2.1, B2.4, B3, B6.1, B6.2, C4, D1*.

Le categorie di utilizzazione diverse da *B4* sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo.

**44.3** - Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.

Nell'area F di nuovo impianto localizzata in località Ponticello è prevista la realizzazione di un impianto sportivo per le biciclette come terminale dell'intera rete ciclabile come indicata nella tavola di azzonamento.

**44.4** - Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data di adozione del presente Regolamento parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

#### **Art. 45 - Aree a parco, per il gioco e lo sport – V -**

**45.1** - Si tratta delle aree da mantenere o da sistemare a verde attrezzato, a percorso pedonale o di sosta, a parco di quartiere o per il gioco, alla pratica dello sport.

**45.2** - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categoria *B4.6*, anche quelle di cui alle categorie *B2.1, B3, B4.5, B6.1, B6.2, C4*.

**45.3** - Le attrezzature sportive sono costituite da aree prevalentemente inedificate, con campi ed impianti per la pratica sportiva, eventualmente coperti mediante strutture removibili e, comunque, non stabili; è consentita – in relazione alla specifica funzione ed ove non sia possibile l'uso od il recupero dei manufatti esistenti – la realizzazione di corpi per spogliatoi, servizi igienici, impianti tecnologici nella misura strettamente necessaria a far fronte alle esigenze dell'uso e, comunque, con altezze e consistenza volumetrica adeguati alla necessità di mantenere l'area prevalentemente inedificata.

**45.4** - Il rapporto di copertura non potrà eccedere il 50% delle aree destinate ad attrezzature sportive ed il 5% delle aree destinati ad altri usi. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data di adozione del presente regolamento parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

#### **Art. 46 - Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico – P -**

**46.1** - Si tratta delle aree da mantenere o da sistemare per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio.

**46.2** - Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categorie *B6* e *B2.4*, anche quelle di cui alle categorie *B2.1, B3.1, B4.1, C4* L'intervento può riguardare la creazione di un impianto attrezzato, organizzato su più livelli, entro o fuori terra.

**46.3** - Un impianto attrezzato di parcheggio comprende, oltre agli spazi per la sosta degli autoveicoli, quanto necessario a svolgere la funzione di assistenza agli autoveicoli e alle persone: rampe di accesso, percorsi pedonali, biglietterie, locali tecnici, impianti per la distribuzione dei carburanti, officine, ecc.

**46.4** - Nel caso di parcheggi a raso, e comunque di impianti non attrezzati l'intervento deve rispettare il parcheggio minimo di 1 posto auto ogni 35 mq. di Sf.; gli stalli per la sosta delle auto devono essere realizzati interponendo fasce di verde e percorsi pedonali di larghezza adeguata, nelle due dimensioni tra gli stalli per le auto.

Nel caso di impianti attrezzati l'intervento deve rispettare il parcheggio minimo di 1 posto auto ogni 10 mq. di Sf.; i 2/5 dei posti auto complessivi potranno essere riservati per la creazione di parcheggi pertinenziali. Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data di adozione del presente regolamento parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso.

#### **Art. 47 - Aree cimiteriali**

**47.1** - Si tratta delle aree che costituiscono attrezzatura cimiteriale e/o ampliamento della stessa.

**47.2** - Sono ammesse unicamente categorie di utilizzazione *B4.8*.



**47.3** - Nell'attrezzatura cimiteriale sono comprese anche le strutture di supporto quali piazzali, parcheggi, spazi verdi e pedonali, ecc.



## **CAPO II – AREE CON DISCIPLINA DIPENDENTE DAI SISTEMI TERRITORIALI**

### **SEZIONE I – AMBITO DEI CAPPUCINI**

#### **Art. 48 - Aree residenziali di conservazione – CRC**

**48.1** - Sono le aree edificate in epoca meno recente per funzioni prevalentemente residenziali nella porzione di città esterna al centro storico, dotate di edifici dei quali è ancora chiaramente riconoscibile l'origine storica e per i quali s'intende garantire la salvaguardia dell'impianto edilizio e della tipologia di appartenenza.

**48.2** - Le destinazioni ammesse sono quelle residenziali *A1, A3* e *A4*, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1, B1.2, B3.1*. Sono ammesse altre destinazioni quali: *B2.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, C4*, a condizione che siano estese ad un'intera unità fondiaria e/o fabbricato.

**48.3** - L'intervento deve mantenere le quantità edilizie esistenti.

**48.3.1** - Per le *parti di edificio di origine storica*, sono ammessi interventi di risanamento conservativo ai sensi delle vigenti disposizioni legislative. Per gli edifici riconducibili alla *tipologia edilizia del villino*, l'intervento deve garantire il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere rappresentativo, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché il mantenimento del disegno delle facciate e, ove presenti, degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.).

**48.3.2** - Per le *parti di edificio di origine moderna*, o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario è ammesso un intervento di ristrutturazione o sostituzione edilizia.

**48.3.3** - Gli interventi sulle *pertinenze esterne inedificate* devono garantire la salvaguardia rigorosa degli spazi immediatamente connessi all'edificio o agli edifici del complesso nonché la loro inedificabilità e suddivisione a mezzo di opere che richiedano interventi edilizi di qualsiasi natura. Gli interventi devono inoltre tendere ad eliminare gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni esistenti che compromettano le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento.

**48.4** - Per gli edifici costituiti dal solo piano terra sono ammessi interventi completamente edilizio mediante sopraelevazione totale o parziale del piano terra, senza aumento o modifica della superficie coperta e senza realizzazione di aggetti di qualsiasi natura salvo che per balconi sulla strada quando questa ha larghezza uguale o superiore a metri 10 e, comunque, con sporto non superiore a metri 1,00.

#### **Art. 49 - Aree residenziali sature – CRS**

**49.1** - Sono le aree edificate per funzioni prevalentemente residenziali, in epoca più recente a formare un tessuto periferico tradizionale.

**49.2** - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1, A3* e *A4*, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B6.2, C1.1, C4*. Le destinazioni *C1, C1.2* e *C2*, se già presenti alla data di adozione del presente Regolamento, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.

**49.3** - Sono ammessi interventi edilizi diretti di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, estesi all'intera unità o a parti di questa, che non alterino i caratteri architettonici e/o tipologici unitari dell'edificio, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- o H = 11 m.
- o Su = non superiore a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme.

**49.4** - Per gli edifici costituiti dal solo piano terra sono ammessi interventi completamente edilizio mediante sopraelevazione totale o parziale del piano terra, senza aumento o modifica della superficie coperta e senza realizzazione di aggetti di qualsiasi natura salvo che per balconi sulla strada quando questa ha larghezza uguale o superiore a metri 10 e, comunque, con sporto non superiore a metri 1,00.



## **Art. 50 - Aree terziarie/residenziali edificate in base a strumento attuativo unitario –CTRU**

**50.1** – Sono le aree a margine di Viale G. D’Annunzio sorte in seguito a previsioni del precedente PRG realizzate secondo piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, ma non complete in tutte le loro parti.

**50.2** - Le destinazioni ammesse sono quelle di cui al piano attuativo originario.

**50.3** – La disciplina di attuazione è dettata dall’art. 9 delle presenti N.T.A..

## **Art. 51 – Progetti norma – CPN**

### **51.1 - CPN 1 – Spazi retrostanti la nuova sede municipale**

L’operazione è volta, attraverso la ristrutturazione urbanistica, a conferire identità urbana all’area incuneata tra la collina dei Cappuccini e gli spazi aperti della nuova sede comunale.

Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1, A3* e *A4*, che debbono connotare l’intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.3.3, B4.3.4, B4.4, B4.5.1, B4.7, C1.1, C4*. Le utilizzazioni residenziali, di cui al gruppo A, non potranno superare il 70% della volumetria complessiva ammessa. Le utilizzazioni terziarie, di cui ai restanti gruppi, non potranno superare il 30% della volumetria complessiva ammessa. Gli spazi di uso pubblico destinati ad attività collettive di cui al D.M. 1444/68 per le zone sono da reperirsi all’interno dell’area oggetto di intervento. Il progetto dovrà comprendere la realizzazione di tali aree di uso pubblico e contenere lo schema della convenzione atta a regolamentarne l’uso e la gestione

L’intervento si attua mediante un piano attuativo. Particolare cura dovrà essere posta all’edificazione lungo via Capanne e alle relazioni tra materiali da costruzione e contesto architettonico generale (il Convento dei Cappuccini visibile a monte e le mura medievali visibili sul lato opposto).

- o H = 10 m
- o  $It = 2,0$  mc/mq.
- o Q = 50 %

Lo standard urbanistico complessivo è quello derivante dalla combinazione delle utilizzazioni prescelte.

Il progetto, esteso all’intero ambito deve comprendere:

- a) uno specifico quadro conoscitivo dello stato di fatto esteso ad un intorno significativo e contenente: analisi storica, morfologia dell’edificio, altezze, destinazioni d’uso, analisi percettiva, schema della viabilità accessibilità carrabile, parcheggi di uso pubblico;
- b) un inquadramento ambientale dello stato di fatto riferito ad un intorno significativo e contenente: stato del suolo e del sottosuolo (vulnerabilità idrogeologica, fattibilità geotecnica, evidenziazione di eventuali esigenze di bonifica); caratteristiche della vegetazione.

### **51.2 - CPN 2 – Area al di sotto del convento dei Cappuccini**

Si tratta dell’area situata tra il convento dei Cappuccini e via Cristoforo Colombo, rinveniente dal precedente PRG “zona CU11” subordinata a piano particolareggiato esecutivo.

Si conferma la destinazione residenziale dell’area subordinando la medesima a Piano attuativo di iniziativa privata con i precedenti parametri urbanistici ed edilizi:

- o It: 2 mc/mq
- o H.: 7.5 mt

Il progetto dovrà prevedere comunque la sistemazione di una fascia di verde tra le nuove realizzazioni ed il convento dei cappuccini sufficiente a garantire un filtro visivo tra i due episodi architettonici e dovrà essere accompagnato da uno specifico studio percettivo finalizzato a dimostrare la non interferenza delle nuove progettazioni con il convento.

Per tale intervento le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1, A3* e *A4*, che debbono connotare l’intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.3.3, B4.3.4, B4.4, B4.5.1, B4.7, C1.1, C4*.

Lo standard urbanistico complessivo è quello derivante dalla combinazione delle utilizzazioni prescelte.

### **51.4 - CPN 3 – Area al di sotto di Via C. Colombo**

Si tratta dell’area situata al di sotto del convento dei Cappuccini e precisamente tra via Cristoforo Colombo e via santa sofia, rinveniente dal precedente PRG - “zona CU12” - subordinata a piano particolareggiato esecutivo.



Si conferma la destinazione residenziale dell'area subordinando la medesima a Piano attuativo di iniziativa privata con i precedenti parametri urbanistici ed edilizi:

- o It: 2 mc/mq
- o H.: 7.5 mt

Il progetto dovrà prevedere l'edificazione disposta prioritariamente lungo il margine volto verso via santa Sofia, lasciando nella zona a monte un franco a standard pubblico.

Il progetto inoltre dovrà essere accompagnato da uno specifico studio percettivo finalizzato a dimostrare la non interferenza delle nuove progettazioni con il convento.

Per tale intervento le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1*, *A3* e *A4*, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1*, *B1.2*, *B2.1*, *B3.1*, *B3.2*, *B4.1*, *B4.3.3*, *B4.3.4*, *B4.4*, *B4.5.1*, *B4.7*, *C1.1*, *C4*.

Lo standard urbanistico complessivo è quello derivante dalla combinazione delle utilizzazioni prescelte.



## **SEZIONE II – AMBITO DELLA MADDALENA**

### **Art. 52 - Aree residenziali edificate in base a strumento attuativo unitario – MRU**

**52.1** – Sono le aree del tessuto periferico caratterizzate da unitarietà architettonica e/o tipologica degli edifici, in corso di attuazione in base a strumenti attuativi pubblici o privati in vigore alla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.

**52.2** - Le destinazioni ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 49. Per le destinazioni e per le parti eventualmente non ancora realizzate alla data di adozione del presente Regolamento si farà riferimento ai piani attuativi originali, e/o alle varianti successive, in vigore alla data di adozione del presente Regolamento, fino al termine temporale di validità degli stessi.

**52.3** - Gli spazi inedificati ed adibiti a strade, parcheggi, giardini, ecc., di proprietà pubblica o privata, individuati o meno nelle tavole di uso del suolo, devono essere mantenuti e non possono essere compromessi o dilapidati neanche parzialmente.

### **Art. 53 - Aree residenziali di nuovo impianto – MRN**

**53.1** – E' un'area a ridosso dell'edificato destinata a funzione residenziale pubblica nella quale localizzare le residenze ATER demolite nel quartiere a seguito di accertamenti statici e/o localizzazione di nuova edilizia residenziale pubblica.

L'intervento si attua mediante un piano attuativo di iniziativa pubblica riferito all'intera area nel rispetto dei seguenti parametri:

- $I_t = 1,5$  mc/mq.
- $Q = 50\%$

### **Art. 54 – Aree agricole di protezione – MA**

**54.1** – Sono le aree da destinarsi all'esercizio dell'attività agricola prossime alla città.

**54.2** - Sono ammesse attività agricole compatibili con la prossimità del sistema insediativo.

**54.3** – E' vietata la costruzione di nuovi edifici, annessi o serre. E' ammessa la costruzione di manufatti precari. E' consentito l'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi esistenti alla data di adozione del presente Regolamento. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati.

### **Art. 55 - Aree produttive – MPR**

**55.1** - Si tratta di un'area situata episodicamente, all'esterno della compagine urbana più densa, connotata dalla presenza di insediamenti produttivi realizzati, per lo più, in epoca recente.

**55.2** - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *C1, C2, C3, C4*, oltre a *B2* limitatamente agli autoconcessionari; sono altresì ammesse, a condizione che risultino connesse con l'esercizio dell'attività principale (destinazione della categoria C) e che siano contenute, complessivamente (rispetto all'intero fabbricato o dell'insediamento, interessato, in tutto od in parte, dall'intervento) nella misura del 20% del volume complessivo, le destinazioni di cui alle categorie *A1, B1, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3*.

**55.3** - Sono ammessi tutti gli interventi edilizi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $H = 9,00$  m.; salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici, per le attività speciali.
- $I_f = 1$  mc/mq.
- $Q = 30\%$



## SEZIONE III – AMBITO DI VALLEVERDE

### Art. 56 - Aree residenziali sature e/o di completamento – VRS

**56.1** - Sono le aree edificate per funzioni prevalentemente residenziali, in epoca più recente a formare un tessuto periferico tradizionale.

**56.2** - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1*, *A3* e *A4*, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: *B1.1*, *B1.2*, *B2.1*, *B2.2*, *B3.1*, *B3.2*, *B4.1*, *B4.2*, *B4.3.3*, *B4.3.4*, *B4.3.5*, *B4.3.6*, *B4.4*, *B4.5.1*, *B4.6*, *B4.7*, *B5*, *B6.1*, *B6.2*, *C1.1*, *C4*.

Le destinazioni *C1.1*, *C1.2* e *C2*, se già presenti alla data di adozione del presente Regolamento, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate.

**56.3** - Gli interventi edilizi hanno la seguente diversa disciplina a seconda che siano o meno inquadrati in un piano attuativo:

**56.3.1**- per gli interventi edilizi diretti, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

- $H = 7,00$  m.
- $If = 3$  mc/mq.
- $Q = 50\%$

**56.3.2** –Per gli interventi edilizi con piano attuativo (il cui ambito territoriale, proposto dall'operatore, potrà essere costituito da lotti non contigui, purché inseriti nel medesimo sistema insediativo) si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

- $Sm = 1.000$  mq.
- $H = 12,50$  m.
- $It = 5$  mc/mq.
- Standard urbanistici = la dotazione da reperire nel piano attuativo non deve essere inferiore alla seguente: 2,5 mq/abitante di verde pubblico o di uso pubblico e 1,5 mq/abitante di parcheggio pubblico o di uso pubblico per le destinazioni della categoria *A*; 25 mq. di verde e parcheggio ogni 100 mq. di Superficie Lorda per le destinazioni delle categorie *B*, *C4* o *D1*.

### Art. 57 - Aree residenziali edificate e/o in corso di attuazione in base a strumento attuativo unitario – VRU

**57.1** – Sono le aree del tessuto periferico caratterizzate da unitarietà architettonica e/o tipologica degli edifici già assoggettate a piani attuativi in dipendenza del PRG.

**57.2** - Per tali aree si applica la norma di cui al precedente art. 9.

### Art. 58 - Aree residenziali di nuovo impianto – VRN

**58.1** – E' un'area a ridosso dell'edificato destinata a funzione residenziale pubblica nella quale localizzare le residenze ATER demolite nel quartiere a seguito di accertamenti statici e/o localizzazione di nuova edilizia residenziale pubblica.

L'intervento si attua mediante un piano attuativo di iniziativa pubblica riferito all'intera area nel rispetto dei seguenti parametri:

- $It = 1,5$  mc/mq.
- $Q = 50\%$
- $H$  max: 12 m

e nel rispetto del seguente schema planivolumetrico ai fini dell'individuazione della posizione delle aree a standard:





### **Art. 59 - Aree produttive riconvertibili – VPR**

**59.1** - Si tratta di aree situate nelle propaggini del sistema urbano, connotate dalla presenza di insediamenti produttivi realizzati, per lo più, in epoca recente ed inseriti nel tessuto urbano o immediatamente a ridosso.

**59.2** - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *A1, A3, A4, B1, B2.1, B3, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B5, B6.1, B6.2, B7, C1.1, C4, D1*. Sono ammessi interventi edilizi diretti fino alla ristrutturazione edilizia con sostituzione edilizia. Nel caso di modifica della destinazione d'uso di almeno la metà della superficie lorda del fabbricato o del complesso, la destinazione della categoria *B2.1* non può essere superiore al 35% della superficie lorda oggetto dell'intervento. Le categorie *A1, A3, A4* non sono ammesse ai piani terra.

### **Art. 60 – Aree agricole di protezione – VA**

**60.1** – Sono le aree da destinarsi all'esercizio dell'attività agricola prossime alla città.

**60.2** - In queste zone sono ammesse attività agricole compatibili con la prossimità del sistema insediativo

**60.3** - E' vietata la costruzione di nuovi edifici, annessi o serre, nonché la costruzione di manufatti precari. E' consentito l'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi esistenti alla data di adozione del presente Regolamento. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati.



## **SEZIONE IV – AMBITO DI PONTICELLO**

### **Art. 62 - Aree residenziali conseguenti strumento attuativo unitario – PRU**

**62.1** – Sono le aree del tessuto periferico caratterizzate da unitarietà architettonica e/o tipologica degli edifici già assoggettate a piani attuativi in dipendenza del PRG.

**62.2** - Per tali aree, anche al fine di garantire la completa attuazione dei ricordati strumenti attuativi, si applica la norma di cui al precedente art. 9.

### **Art. 63 - Aree produttive concentrate – PPC**

**63.1** - Si tratta delle aree situate nella parte terminale di Ponticello, lungo il lato ovest della ferrovia Potenza-Foggia, connotate dalla presenza dell'insediamento produttivo che, a questo punto quasi completamente realizzato, in esecuzione di piani attuativi, ha dato luogo ad un tessuto abbastanza ordinato ed omogeneo.

**63.2** - Per tali aree, anche al fine di garantire la completa attuazione dei ricordati strumenti attuativi, si applica la norma di cui al precedente art. 9.

**63.3** – Per i lotti per i quali sono trascorsi i termini di legge per la eliminazione dei vincoli convenzionali sono ammesse, per i piani superiori al piano terra, le seguenti destinazioni d'uso: A1, B1 e D1.

### **Art. 64 - Aree produttive riconvertibili – PPR**

**64.1** - Si tratta delle aree situate nella parte terminale di Ponticello comprese tra il margine della linea ferroviaria Potenza-Foggia e la superstrada Candela-Melfi, connotate dalla presenza di attività produttive, realizzate, per lo più, in epoca recente in base a piano attuativo.

**64.2** – Date le caratteristiche ubicazionali dell'area di accesso alla città di Melfi e l'incompletezza delle realizzazioni, è data la possibilità, a seguito della elaborazione di un piano esecutivo, eventualmente ampliato alle aree limitrofe, di riconvertirne gli usi, secondo le modalità previste nel punto seguente e dovrà garantire il riequilibrio degli standard urbanistici.

**64.3** La condizione di area complessa, da trattare quindi con progetto unitario, deriva dall'importanza funzionale e di posizione rispetto alla sequenza dei sistemi insediativi che si concludono con la 167 dell'Incoronata.

Di particolare importanza è anche il ruolo di ingresso alla città di Melfi che quest'area riveste considerata la direttrice di penetrazione della superstrada che ne lambisce il margine orientale.

Il Piano esecutivo dovrà ottenere un differenziazione funzionale al fine di valorizzare e qualificare il ruolo di posizione sopra citato e dovrà affrontare il tema della ricollocazione/messa in sicurezza degli edifici attualmente interessati dalle aree sottoposte alla vincolistica dell'AdB Puglia.

**64.4** L'operazione può attuarsi tramite strumento unitario che dovrà ricomprendere al suo interno anche lo studio di dettaglio della parte di innesto del Parco del Melfia e delle attrezzature ad esso afferenti.

**64.5** L'intervento deve osservare le seguenti disposizioni relativamente alle destinazioni d'uso:

- sono consentite le destinazioni d'uso delle seguenti categorie: A1, A3, A4, B.1, B2.1, B2.2, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.4, B4.5.1, B4.6, B6.1, B7.1, D1.

Le categorie di utilizzazione devono essere individuate all'interno dei seguenti minimi e massimi espressi in percentuale sulla sup. utile ammessa:

- Gruppo A: max 15%
- Gruppo B1, B2, B3, B7, D1: min 20% max 50%
- Gruppo B4: min 20%

**64.6** I parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'area sono i seguenti:

$I_t = 1, 5 \text{ mc/mq}$ ,

$H_{\text{max}} = 10,00$ ;

**64.7** Lo standard urbanistico complessivo è quello derivante dalla combinazione delle utilizzazioni prescelte. Pertanto le aree libere dovranno essere utilizzate prioritariamente per il recupero di standard derivante dalle possibilità di riconversione.

**64.8** Per i lotti per i quali sono trascorsi i termini di legge per la eliminazione dei vincoli convenzionali sono ammesse, per i piani superiori al piano terra, le seguenti destinazioni d'uso: A1, B1 e D1.

### **Art. 65 – Aree agricole periurbane – PA**

**65.1** - Si tratta di alcune aree utilizzate a fini agricoli, ma condizionate dalla prossimità del sistema insediativo.



**65.2** - In queste zone sono ammesse attività agricole compatibili con la prossimità del sistema insediativo, quali a titolo esemplificativo: vigneti, oliveti e frutteti, condotti con i criteri di "agricoltura biologica" e/o agricoltura integrata, impianti di arboricoltura da legno, vivai, orti, impianti floricoli in pieno campo, garden center, ecc. Per gli edifici esistenti, sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A2, C3, D3*. E' sempre ammessa la riconversione degli edifici a destinazione produttiva (categorie di utilizzazione C1 o C2) per l'utilizzazione produttiva agricola (categoria C3), a parità di volume.

**65.3** – Tali zone conservano la capacità edificatoria di 0,03 mc/mq., ma tale capacità può essere utilizzata esclusivamente all'esterno di tali ambiti, in altri terreni agricoli in aggiunta alla capacità edificatoria propria di detti terreni. In tali zone non è consentita la costruzione di edifici a carattere agricolo, né di annessi manufatti precari o serre, ma è unicamente ammesso l'adeguamento delle strutture esistenti. L'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola può avvenire mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi esistenti alla data di adozione del presente Regolamento. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati.



## **SEZIONE V – AMBITO DELL'INCORONATA**

### **Art. 66 - Aree residenziali d'intervento pubblico – IRU1**

**66.1** – Sono le aree d'intervento del programma 167 in fase di attuazione.

**66.2** - Per tali aree, anche al fine di garantire la completa attuazione dei ricordati strumenti attuativi, si applica la norma di cui al precedente art. 9.

### **Art. 67 – Area agricolo di protezione - IAP**

Trattasi di un'area delimitata a nord-ovest dall'insediamento lineare della "167" e dal lato sud prospetta sulle aree delle pendici del Monte Vulture.

L'obiettivo è quello di stabilizzare la presenza agricola scoraggiando interventi di edificazione non strettamente connessi alle potenzialità agricole della medesima e di fornire una serie di percorsi e attrezzature di servizio compatibili con la presenza agricola.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi, diretti o preceduti da piano attuativo, estesi all'intero ambito o a parti di questo.

#### **67.1 - Aree da mantenersi all'uso agricolo**

**67.1.1** - In queste zone l'attività agricola svolge azione di presidio e tutela del territorio e possono essere esercitate tutte le attività agricole a basso impatto ambientale secondo quanto previsto dal Codice di Buona Pratica Agricola (Dm 19/4/1999) ovvero agricoltura biologica o agricoltura integrata. Le sistemazioni idraulico agrarie devono comunque salvaguardare la biodiversità valorizzando e mantenendo le formazioni arboree in filare, gli alberi isolati, le siepi. Al fine del presente Regolamento è espressamente tutelato tutto il sistema idrico superficiale.

**67.1.2** - In tali zone è consentita la costruzione e/o l'adeguamento di:

- o edifici a carattere agricolo;
- o di annessi;
- o di manufatti precari.

per opera di imprenditori agricoli, per i soli fini agricoli, nel rispetto dell'indice di edificabilità massimo di 0,02 mc/mq. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A2, C3*.

La nuova costruzione di edifici o annessi non deve comportare l'abbattimento di alberi di alto fusto. Oltre alle possibilità edificatorie di cui sopra, per le unità poderali aventi estensione maggiore di 20.000 mq. e sulle quali sono in atto prevalentemente coltivazioni di tipo specialistico (vigneti, oliveti, ecc.), è consentito l'ampliamento o la nuova costruzione di un annesso qualora il fondo ne risulti sprovvisto, per 50 mq. di superficie utile, con altezza media pari a m. 3.40, da realizzare con copertura a falda inclinata e materiali tradizionali. E' sempre ammessa la riconversione degli edifici a destinazione produttiva (categorie di utilizzazione C1 o C2) per l'utilizzazione produttiva agricola (categoria C3), a parità di volume.

#### **67.2 - Disciplina per gli edifici esistenti**

**67.2.1** - E' ammessa la permanenza degli edifici rurali, residenziali, produttivi e/o terziari nonché le aree per attrezzature e servizi.

**67.2.2** - Per gli edifici di origine storica, appositamente contrassegnati, si applicano le disposizioni di cui al successivo Titolo III. Per gli altri edifici sono ammessi interventi secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 12.3.2

**67.2.3** - Per le attività agricole, è consentita la realizzazione di nuove volumetrie, nei limite edificatori di cui al precedente articolo 15.1.2, nonché l'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola o agri-turistica mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *A1, A2, C3*.

#### **67.3 – Potenziamento della dotazione di attrezzature**

**67.3.1** - Gli interventi di iniziativa pubblica o privata sono finalizzati alla creazione e/o al consolidamento di itinerari di transito interni al parco, nonché alla creazione di limitate strutture a sostegno di questa rete di percorsi quali chioschi di somministrazione alimenti e bevande, strutture sportive, per il noleggio di mezzi ricreazionali, ecc., in un'ottica di conservazione e di potenziamento delle risorse vegetazionali degli ambienti naturali, nonché di tutela e riequilibrio ecologico, anche per finalità di consolidamento idrogeologico e di miglioramento del paesaggio.



**67.3.2** – Tali interventi sono ammessi a condizione che non comportino edificazione fatta salva la possibilità di riconvertire strutture edilizie esistenti o di realizzare strutture in precario. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: *B4.5.1, B4.6, B6.1*. Non sono ammesse attività sportive di natura motoristica.

**67.3.2** - Non è ammesso l'allargamento, né l'asfaltatura di strade campestri, anche se soggette a servitù d'uso pubblico. E' vietato alterare, modificare, distruggere elementi orografici e morfologici del terreno e in particolare la rete irrigua e il relativo equipaggiamento arboreo.



## **TITOLO V – NORME PARTICOLARI**

### **Art. 68 – AREE DI SALVAGUARDIA**

**68.1** - Ai fini di salvaguardare le peculiari caratteristiche qualitative del territorio urbano e paesistico ambientale contermina è delimitata un'area di salvaguardia escludente la localizzazione di impianti industriali insalubri e di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili in relazione all'eolico.

L'area, con riferimento alla TAVOLA N.4 **"Individuazione degli spazi paesaggistici"**, è delimitata a sud dal confine comunale, a nord dal Tratturo Regio e relativa zona di protezione di almeno mt. 500 , ad ovest dal confine regionale e comprende interamente il Bosco della Frasca e l'area di Torre della Cisterna, oggetto peraltro di prospezioni archeologiche. La suddetta area di salvaguardia è individuata e delimitata nella TAVOLA N. 15 **"Destinazioni urbanistiche del territorio comunale"**

### **69 - Impianti dell'industria insalubre**

**69.1** – In applicazione della normativa nazionale e regionale vigente, gli opifici indicati di seguito, che per loro natura possono determinare maggiori rischi per la salute e contestualmente snaturare gli elementi di autenticità territoriale, non potranno essere localizzati nell'area di salvaguardia di cui al punto **68.1**;

Rientrano nella limitazione gli opifici all'interno dei quali si svolgono le seguenti lavorazioni:

- a) Discarica di rifiuti speciali e/o urbani;
- b) Trattamento termico dei rifiuti;
- c) Trasformazione della frazione organica dei rifiuti;
- d) Produzione di cemento;
- e) Concerie;
- f) Trasformazioni proprie dell'industria chimica;
- g) Zuccherificio;
- h) Lavorazione della sansa;
- i) Estrazione gas e/o idrocarburi;
- j) Trasformazione e lavorazione di gas e idrocarburi, raffinerie.

**69.2** – Gli opifici di cui al precedente comma precedente possono essere localizzati nel territorio non compreso nella suddetta area di salvaguardia a condizione che rispettino le seguenti condizioni:

- a) Distanza minima dal centro abitato non inferiore a 5.000 metri
- b) Distanza minima dalle frazioni di Foggiano e Leonessa di almeno 3.000 metri.
- c) Distanza minima da una casa, utilizzata come residenza risultante in data non successiva alla richiesta di insediamento, di almeno 2.000 metri.
- d) Distanza minima da altri opifici preesistenti, dediti alla raccolta, conservazione, stoccaggio, lavorazione e trasformazione di prodotti alimentari di almeno 2.000 metri.

**69.3** – In deroga a quanto prescritto dal precedente comma, per i soli impianti dedicati alla selezione e al recupero dei rifiuti aventi una capacità operativa non superiore a 10 mila tonnellate all'anno le distanze sono ridotte come segue:

- a) distanza dal centro abitato, dalle frazioni e da singole case sparse di almeno 1.000 metri;
- b) distanza minima da altri opifici preesistenti, dediti alla raccolta, conservazione, stoccaggio, lavorazione e trasformazione di prodotti alimentari di almeno 500 metri.

**69.4** – Per identificare il centro abitato si fa riferimento al perimetro dell'ambito urbano identificato nel Regolamento Urbanistico.

**69.5** – Il Consiglio Comunale, su proposta del Sindaco, qualora ricorrano particolari ragioni rappresentative di un interesse della comunità, può disporre con proprio atto deliberativo una motivata deroga alle su indicate limitazioni.

### **70 - Impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili**

**70.1** Ad integrazione dei siti non idonei alle installazioni di impianti alimentati da fonti rinnovabili, così come individuati dalla Legge Regionale 30 dicembre 2015, n. 54 **"RECEPIMENTO DEI CRITERI PER IL CORRETTO INSERIMENTO NEL PAESAGGIO E SUL TERRITORIO DEGLI IMPIANTI DA FONTI DI ENERGIA RINNOVABILI AI SENSI DEL D.M. 10.09.2010"** ed allegata cartografia, all'interno dell'area di salvaguardia di cui al punto 68.1 non è consentita l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili in relazione all'eolico.

**70.2** – In ogni caso, gli impianti eolici autorizzabili al di fuori dell'area di salvaguardia di cui al punto 68.1, dovranno essere posizionati sulla base di uno studio di intervisibilità dell'intera area di impatto potenziale in modo



tale che non interferiscano percettivamente con la predetta area di salvaguardia. L'aereogeneratore deve essere impostato ad una quota tale da non eccedere, per tutto il suo profilo e dalle diverse prospettive, le quote altimetriche del perimetro dell'area di salvaguardia, al fine di non costituire detrattore visivo invadente, rimanendo in tal modo pienamente tutelati il valore della città storica e dell'area a valenza paesistica contermina.

**70.3** – Ai fine di preservare le condizioni necessarie a sostenere le peculiari qualità del settore agricolo, con particolare riferimento alle tradizioni agroalimentari locali e, nel contempo, tutelare il patrimonio culturale e il paesaggio rurale, in applicazione dell'art.12, comma 7", del Decreto Legislativo 29/12/2003 n.387, se consentito dalla normativa vigente ed al di fuori dell'area di salvaguardia di cui al punto 68.1, gli impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, per i quali vige l'esenzione dalla procedura dell'autorizzazione unica regionale, possono essere installati nelle zone classificate agricole, sempre che siano finalizzati a garantire la produzione di energia da destinare al fabbisogno aziendale del produttore agricolo insediato sul territorio rurale.

**70.4** – Per gli impianti destinati all'autoconsumo aziendale, il richiedente è tenuto a dimostrare il fabbisogno aziendale attraverso l'esibizione degli atti comprovanti il consumo nell'ultimo biennio e/o con la presentazione di un progetto di insediamento, sviluppo o ampliamento aziendale contestuale alla realizzazione dell'impianto per la produzione di energia.

#### **Art. 71 – AREE PRODUTTIVE EX L. 219/81**

Per tutti gli immobili produttivi delocalizzati a seguito di interventi ex L.219/81 e che hanno ottenuto apposita autorizzazione sindacale, viene confermata la destinazione d'uso produttiva con possibilità di ristrutturazione edilizia con incremento di superficie utile fino al 50% della superficie legittima esistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi previa corresponsione dell'intero contributo di costruzione e della contemporanea monetizzazione delle aree a standard nelle quantità previste dal D.M. 1444/68 e dall'art. 6 delle presenti nta.

#### **Art. 72 – CAVITÀ NATURALI ED ANTROPICHE (Cantine)**

**72.1** - E' ammesso il risanamento conservativo nel rispetto dell' "atto di indirizzo per la messa in sicurezza dei territori a rischio cavità sotterranee" approvato dall' Autorità di Bacino della Puglia con Delibera del Comitato istituzionale il 25 Luglio 2006.

In particolare sono ammesse le seguenti categorie di lavori:

- a) demolizione e ricostruzione di tramezzature interne;
- b) inserimento di nuove scale interne di collegamento con i locali edificati sovrastanti, attraverso tagli della volta vulcanica;
- c) realizzazione di canne di aspirazione forzata, contenute in traccia nelle murature portanti;
- d) realizzazione di intercapedini di isolamento orizzontali, al fine di garantire alle pareti ed ai pavimenti l'opportuno isolamento;
- e) realizzazione di vani porta di accesso e di intercomunicazione tra ambienti ipogei adiacenti.

Nei lavori relativi a quest'ultima classe vanno in ogni caso rispettati sia le parti preesistenti di continuità con l'ambiente (facciate, coperture, portoni ed infissi), sia gli elementi strutturali di particolare interesse costruttivo, siano essi costruiti (murature e volte) che scavate nel masso vulcanico.

E' fatto obbligo di recuperare tutte le strutture murarie a vista.

**72.2** - Le destinazioni ammesse, per le cavità che possono essere dotate di doppia ventilazione, anche forzata, e che presentino caratteristiche di facile accessibilità, sono le seguenti: *B2.1, B3.1, B3.2, B4.1.3, B7.1, C1.1;*

Per le cavità non dotate di doppia ventilazione, anche forzata, è consentita l'utilizzazione per cantine, depositi, magazzini ed impianti tecnologici annessi alle destinazioni d'uso principali ed impianti a rete.

**72.3** - In deroga alle vigenti norme comunali, i locali commerciali possono avere altezze interne utili inferiori ai ml. 2.70, compatibilmente con il rispetto delle condizioni igieniche indispensabili per l'esercizio di tali attività.

#### **Art. 73 – AREA RISPETTO ELISOCCORSO**

**73.1** - La presente norma ha l'obiettivo di definire lo spazio aereo intorno all'eliperficie dell'area ospedaliera e di mantenerlo libero da ostacoli, così da permettere che le operazioni dell'elicottero siano condotte in sicurezza ed in maniera da prevenire che la stessa divenga inutilizzabile a causa della crescita di ostacoli al contorno.

**73.2** – Allo scopo di salvaguardare l'elicottero durante l'avvicinamento è stabilita una distanza di rispetto dall'area di toccata a terra pari ad un raggio di mt. 250. In quest'area tutti gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento di edifici esistenti, devono essere sottoposti al parere preventivo dell'ente gestore dell'eliperficie.



## **PARTE III – DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 74 – Norme transitorie e finali**

**74.1** - L'efficacia delle previsioni edificatorie e di trasformazione contenute all'interno delle presenti norme tecniche, è subordinata alla disciplina su base geologica ed idrogeologica stabilita ai sensi della L.R. 23/99 e della L. 183/89.

**74.2** – Fino all'approvazione del Piano Strutturale Comunale, per le frazioni, valgono le norme di cui al piano Regolatore Generale vigente ovvero Piani Attuativi in corso di validità.

In aggiunta a quanto previsto dalle norme citate, è ammessa, in modo indifferenziato, la destinazione turistico residenziale di cui alle cat. D..

**74.3** - Fino alla data di approvazione del PSC, gli interventi consentiti in "zona agricola", ovvero nel territorio extraurbano, (zona "E" D.M. n. 1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni:

- a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq;
- b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,03 mc/mq.
- c) lotto minimo 10.000 mq.

Le volumetrie derivanti dall'applicazione degli indici debbono interessare obbligatoriamente fabbricati distinti. Non sono consentiti trasferimenti di volumetrie da terreni non contigui e di altre proprietà.

**74.4** - Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio extraurbano, fino all'approvazione del Piano Strutturale Comunale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

### **Art. 75 – Norme geologiche**

**Ai fini della individuazione degli interventi ammessi, si dovrà far riferimento contemporaneamente al contenuto di progetto degli elaborati urbanistici e degli elaborati geologici ed idraulici.**

Le norme attuative di piano sono integrate, pertanto, con una normativa geologico-tecnico-ambientale direttamente derivante dalle specifiche peculiarità ambientali del territorio comunale, come emerse dal complesso degli studi, analisi ed indagini effettuate nel corso dello studio e da considerarsi necessarie nella salvaguardia geologica, geomorfologica, ed idraulico-idrogeologica delle aree.

### **Art. 76 – Disciplina delle aree incluse nel Parco Naturale Regionale del Vulture**

**76.1** – Per le aree incluse all'interno della perimetrazione del Parco Naturale Regionale del Vulture si rimanda a quanto previsto dalla Legge Regionale 20 novembre 2017, n. 28 "ISTITUZIONE DEL PARCO NATURALE REGIONALE DEL VULTURE E RELATIVO ENTE DI GESTIONE, AI SENSI DELLA L.R. 28 GIUGNO 1994, N. 28" e ss.mm.ii..





# ***Allegato 1 - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI ED INTERVENTI EDILIZI***



# **TITOLO I - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

## **Art. 1 - Superfici, volume, altezza, allineamenti**

**1.1** - Le definizioni che seguono di superficie, l'area di pertinenza, l'altezza e l'altezza massima, il volume ed il vincolo di allineamento o di arretramento sono calcolati o definiti -con riferimento tanto alle situazioni ed ai fabbricati esistenti quanto a quelli in progetto.

## **Art. 2 - Altezza della costruzione (H)**

**2.1** - L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del successivo art. 70.

## **Art. 3 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**

**3.1** - Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

**3.2** - Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

**3.3** - L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

**3.4** - Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

**3.5** - La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

**3.6** - Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 5), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

**3.7** - Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio e che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne di uso condominiale, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative di uso condominiale.

Per i fabbricati siti in centro storico o ricadenti nelle zone A o classificati quali beni culturali ed ambientali da restaurare o da recuperare, non è ammessa con concessione singola o autorizzazione l'inserimento di volumi tecnici che emergano dal perimetro delle falde.

Per i fabbricati ricadenti in zone produttive o direzionali o terziarie eventuali silos o serbatoi sono considerati volumi tecnici.

## **Art. 4 - Numero dei piani della costruzione (Np)**

**4.1** - Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili -compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

**4.2** - Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 3, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

## **Art. 5 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

**5.1** - Le distanze tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc) e della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.



**5.2** - Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione nonché per quelli di sopraelevazione, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute): tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito e il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente. Salva la facoltà di cui al successivo punto comma 6, ove almeno una di dette pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a m. 12, deve essere rispettata -se maggiore- una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Se i fabbricati tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti in ambiti o zone diversi, si applica la disciplina relativa all'ambito od alla zona in cui si trova il terreno interessato dall'intervento. Le disposizioni del presente punto non si applicano alle aree di cui al successivo comma 5.

**5.3** - La distanza minima dei fabbricati dal ciglio o confine stradale è regolata come segue.

**5.3.1** - Per gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione e di nuova costruzione la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) dev'essere, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente prevista sulla tavola di azionamento del RU, pari: a) a m. 5, per strade di larghezza prevista inferiore a m. 7; b) a m. 7,5, per strade di larghezza prevista da m. 7 a 15; c) a m. 10, per strade di larghezza prevista superiore a m. 15. La larghezza prevista delle strade è quella risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del Piano Attuativo o del rilascio del permesso di costruire o del deposito della dia, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione del Regolamento Urbanistico; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del RU, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente. Resta comunque salva la facoltà di cui al successivo comma 6.

**5.3.2** - Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione negli ambiti e nelle zone di cui al Titolo IV, Sezione II delle Norme Tecniche di Attuazione del RU, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a m. 5; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti -nell'ambito del medesimo isolato- e sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m. 5, la nuova costruzione dovrà rispettare detta diversa distanza.

**5.3.3** - Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione prevalgono sulle previsioni della tavola di azionamento e sulle precedenti disposizioni ove si tratti di costruzioni da realizzare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

**5.4** - Rispetto ai confini di proprietà, vanno mantenute le seguenti distanze, ferma restando, in ogni caso, la possibilità di costruire in aderenza ad edifici esistenti.

**5.4.1** - In tutti gli ambiti, le aree e le zone la distanza minima dai confini è di 0,00 m (alle condizioni di cui al successivo punto 5.4.2) o di 5 m. Negli ambiti e nelle zone di cui al Titolo IV della parte 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del RU, detta distanza minima dev'essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a m. 5. Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate -in tutti gli ambiti, le aree ed in tutte le zone- a distanza inferiore dai 5 m. od a confine, salva l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile; per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore alla quota zero, individuata dagli elaborati di progetto, secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

**5.4.2** - Gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'art. 873 del codice civile, nei seguenti casi: a) qualora il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio; b) qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente; c) qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario; d) qualora si tratti di autorimessa avente quota, all'estradosso della copertura, non superiore a m. 2,50.

**5.4.3** - Nel caso di altri interventi può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

**5.4.4** - Il confine che divide ambiti, aree (ivi incluse quelle per la viabilità) o zone dagli altri ambiti, aree o zone si intende, ai fini del presente articolo, come confine di proprietà: in relazione ad esso, però, non è consentita la distanza pari a 0 m e non si applicano perciò le disposizioni di cui all'ultimo periodo del precedente punto 5.4.1 ed al precedente punto 5.4.2.

**5.5** - Nelle aree per servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico si applicano le sole prescrizioni dettate dal precedente punto 5.4.

**5.6** - Nel caso di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico esecutivo, sono ammesse -all'interno dello SUE medesimo e, perciò, con riferimento alle costruzioni previste in tale ambito- distanze diverse e minori rispetto a quelle di cui a precedenti punti 5.2 e 5.3.



**5.7** - La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali rispetto al filo di fabbricazione della costruzione; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali alla linea di confine o, in sua assenza, al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

#### **Art. 6 - Superficie coperta della costruzione (Sc)**

**6.1** - La superficie coperta è quella risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della parte emergente fuori terra dei fabbricati, definiti dal massimo ingombro, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture così come definite all'art. 4.

**6.2** - Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

**6.3** - Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le pensiline a sbalzo aggettanti sino a mt. 2,50 dal filo di fabbricazione di edifici di tipologia industriale o artigianale situati in zone in cui il RU ammetta attività produttive (C) e commerciali (B2) in genere.

#### **Art. 7 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

**7.1** - La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

**7.2** - Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali locali per macchinari degli ascensori, o locali per impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, deposito rifiuti, cabine elettriche, ecc.);
- d) ai porticati ed ai pilotis; ai porticati ed ai pilotis chiusi con vetrate purché adibiti esclusivamente ad atrio di uso comune;
- e) ai locali ad uso cantine di pertinenza di unità immobiliari residenziali, al piano terreno di edifici privi di piani interrati;
- f) alle logge, ai balconi, ai terrazzi con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro;
- g) agli spazi, compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni, adibiti al ricovero o alla manovra dei veicoli;
- h) ai cavedi;
- i) ai piani interrati o parzialmente interrati, che non emergano dal suolo per più di 1,50 m., misurati dal più alto dei punti dell'estradosso del soffitto, compreso l'eventuale soprastante terreno sistemato a verde, al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (come definite al precedente art. 3, comma 5), limitatamente agli usi a cantina e deposito non comportanti presenza continuativa di persone;
- j) ai vani corsa degli ascensori ed ai vani scale;
- k) agli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:
  - imposta della falda a non più di cm. 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata;
  - inclinazione della falda non superiore al 50%;
  - aperture di dimensioni non superiori a mq. 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq. 0,10 per ogni locale;
- l) agli spazi sottotetto trasformati all'uso abitativo in applicazione della Legge Regionale 21/1998;
- m) ai maggiori spessori dei muri di ambito degli edifici, oltre il valore di 30 cm., finalizzati all'incremento dell'inerzia termica;
- n) alle opere su edifici esistenti che si rendono necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 8 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

**8.1** - La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 7, tutte le superfici non destinate al calpestio.

**8.2** - Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

#### **Art. 9 - Volume della costruzione (V)**



**9.1** - Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], si considera pari al prodotto della Sul per l'altezza virtuale di 3 m.; la presente definizione viene utilizzata anche per la determinazione della dotazione delle aree a standard al servizio della residenza e dell'ammontare dei contributi di concessione riferiti alla residenza nonché per la determinazione della quantità di parcheggi privati da costituire come pertinenza per tutti i fabbricati, nella misura prescritta dalla legge.

#### **Art. 10 - Superficie fondiaria (Sf)**

**10.1** - E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. La superficie fondiaria è da calcolare con esclusivo riferimento all'area di pertinenza, destinata all'edificazione a norma tanto del RU che di eventuali strumenti urbanistici esecutivi.

#### **Art. 11 - Superficie territoriale (St)**

**11.1** - La superficie territoriale è da calcolare con riferimento a tutte le aree considerate da uno strumento urbanistico esecutivo, ivi compresi -perciò- gli spazi pubblici e di uso pubblico individuati dal RU e dal Piano Attuativo, ma con le esclusioni di cui al punto 3.7 delle NTA del RU.

#### **Art. 12 - Indici e rapporti**

**12.1** - Per la verifica degli indici Ut, If, Rc si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire. In presenza di edifici esistenti, il criterio della perequazione si applica alla Sul (od al V) eccedente quella realizzata dagli edifici esistenti medesimi.

**12.2** - L'indice Ut (così come l'indice If) si verifica solo in presenza di interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di demolizione con ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione. L'indice Rc si verifica solo in presenza di interventi di ampliamento che incrementino la superficie coperta, di demolizione con ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione.

#### **Art. 13 - Rapporto di copertura (Q)**

**13.1** - Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf) oppure -in caso di Piano Attuativo- alla superficie territoriale (St).

#### **Art. 14 - Indice di utilizzazione fondiaria (If)**

**14.1** - L'indice di utilizzazione fondiaria esprime, in metri cubi/quadrati, il volume massimo (V) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata dal RU come edificabile.

#### **Art. 15 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

**15.1** - L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Sul/St$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

**15.2** - Per gli ambiti, le aree e le zone soggetti a strumento urbanistico esecutivo obbligatorio, la relativa fabbricabilità è espressa -in valore assoluto- con l'indicazione del volume massimo realizzabile (V max), che s'intende -secondo quanto già previsto dal punto 3.7 delle NTA e con le esclusioni ivi indicate- attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie oggetto dello strumento urbanistico esecutivo, prescindendo dall'uso previsto, per la porzione stessa, dal RU o dallo strumento esecutivo; il volume (V) così spettante ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previa le necessarie intese tra i proprietari, sulle aree in cui è invece prevista l'edificazione. Laddove, invece, si proceda a mezzo di Piano Attuativo e il volume (V) realizzabile non sia indicato dal RU in valore assoluto, l'indice di fabbricabilità viene utilizzato come segue: la capacità edificatoria massima è determinata applicando l'indice di fabbricabilità alle sole aree classificate dal RU come fabbricabili; il volume (V) così ottenuto s'intende, però, riferito a ciascuna porzione della superficie oggetto del Piano Attuativo, prescindendo dall'uso previsto, per la porzione stessa, dal RU o dal Piano medesimo.

#### **Art. 16 – Aree di pertinenza**

**16.1** - Le aree di pertinenza sono definite ed individuate come segue.

**16.1.1** - E' definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va o -in caso di nuova costruzione o di ricostruzione- andrà a costituire corpo unico con il manufatto medesimo; essa è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma sia del RU che di eventuali SUE e considerate tanto per il calcolo della Sul realizzata o da realizzare con il ricordato manufatto quanto per la verifica del rapporto di copertura; l'area di pertinenza include anche le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo,



di elettrodotto). In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi, l'area di pertinenza è individuata -con apposita campitura o con apposito perimetro- negli elaborati grafici degli SUE; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio attività.

**16.1.2** - All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o della denuncia d'inizio attività, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su estratto autentico di mappa catastale:

- o il perimetro dell'area di sedime del fabbricato o del manufatto in progetto ovvero del fabbricato o del manufatto interessato dall'intervento; detto perimetro va tracciato con opportuno spessore;
- o l'area di pertinenza, da individuare con campitura in colore trasparente ma indelebile;
- o i punti fissi (fisicamente riscontrabili sul campo) utilizzati, nel progetto, per definire le quote.

Negli strumenti urbanistici esecutivi, le aree di pertinenza sono espressamente individuate come tali su specifica tavola così da consentire il necessario riscontro con gli elaborati allegati al permesso di costruire od alla dia.

**16.1.3** - L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici di RU esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), anche in presenza di eventuali successivi frazionamenti o passaggi di proprietà. La superficie utile lorda degli edifici esistenti deve essere computata applicando gli indici urbanistici ed edilizi vigenti al momento del computo.

**16.1.4** - Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti espressamente utilizzate per la verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati o dei manufatti medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati o dei manufatti esistenti l'area di sedime e l'area circostante che risultino -alla data di cui sopra- della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando -per quanto possibile- l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura prescritti dalle presenti norme, prescindendo dai frazionamenti catastali successivi.

#### **Art. 17 - Vincolo di allineamento o di arretramento**

**17.1** - Il vincolo di allineamento o di arretramento definisce la linea (da indicare negli SUE o nel progetto di interventi diretti) da rispettare -al fine di garantire la continuità di cortine edilizie o di fronti stradali consolidati (vincolo di allineamento)- o da non oltrepassare -al fine di mantenere la dovuta distanza rispetto a particolari beni o manufatti (vincolo di arretramento)- in caso di interventi di sopraelevazione, di ampliamento, di demolizione con ricostruzione (non riconducibile alla ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione, ovvero al fine di rispettare distanze. Le disposizioni speciali (parte II) possono prescrivere anche l'altezza e la continuità del filo di gronda (e, cioè, dell'intradosso della gronda), l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità, la ripresa degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, quale la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, dei portoni, i materiali ed i colori.



## **TITOLO II - INTERVENTI EDILIZI**

### **Art. 18 - Generalità**

**18.1** - Ai sensi dell'art. 4 delle NTA del RU, le definizioni degli interventi edilizi sono quelle contenute nelle disposizioni di legge vigenti. Ad integrazione di tali definizioni sono riportate quelle di cui ai seguenti articoli.

### **Art. 19 - Interventi di demolizione**

**19.1** - La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti o la denuncia debbono essere corredate almeno dai seguenti elaborati (sempreché gli stessi siano necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere nonché a consentire di accertare il rispetto del RU e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza).

**19.2** - La demolizione è subordinata:

1. alla libertà da manufatti o da cose di pregio nel fabbricato da demolire;
2. all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
3. al preventivo impegno scritto di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla disinfezione eventualmente necessaria;
4. al preventivo impegno scritto di procedere alla chiusura degli eventuali condotti di fognatura che rimarranno inutilizzati;
5. al preventivo impegno scritto di sistemare ed eventualmente recingere, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata.

**19.3** - In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti 3, 4 e 5 del precedente comma, il competente organo comunale può provvedere d'ufficio, in danno dell'inadempiente.

**19.4** - Ove, nel corso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni ovvero si verificino crolli non previsti dal titolo in forza del quale opera, il titolare del permesso oppure il denunciante è tenuto all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente Servizio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi, con la contestuale presentazione di istanza di verifica e di rilascio del titolo per la variante eventualmente necessario. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto del medesimo titolo abilitativo.

### **Art. 20 Interventi relativi a pertinenze**

**20.1** - Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di fabbricati esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopraelevazione, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

**20.2** - Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

**20.3** - La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi relativi a pertinenze di manufatti esistenti o la denuncia debbono essere corredate dagli stessi elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto) previsti per il rispettivo tipo d'intervento.

### **Art. 21 - Altri interventi**

**21.1** - Si annoverano tra gli altri interventi quelli volti alla realizzazione di:

- a) distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- b) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- c) insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- d) impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione.

**21.2** - La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo o la denuncia debbono essere corredate almeno dai seguenti elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- a) planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;



b) progetto dell'opera (in scala 1:100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con eventuali dettagli e con la descrizione dei materiali da utilizzare.

**21.3** - L'installazione di antenne al servizio di unità immobiliari comprese nel fabbricato su cui avviene l'installazione stessa è soggetta alla disciplina dello specifico regolamento.

**21.4** - Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti delle costruzioni entro o sulle quali si collocano né costituire ostacolo, anche visivo, alla pubblica circolazione.

**21.5** - La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale.

## **Art. 22 - Interventi relativi ad aree scoperte**

**22.1** - Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti -senza la costruzione di manufatti edilizi- a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

**22.2** - La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi relativi ad aree scoperte o la denuncia, debbono essere corredate da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire la verifica del rispetto del RU e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario e di sicurezza.

**22.3** - Salvo quanto previsto dal RU e dai piani attuativi, i depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni (finiti o strumentali) sono comunque soggetti alla verifica del rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

## **Art. 23 - Opere pubbliche comunali**

**23.1** - Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'organo comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

## **Art. 24 - Interventi per manufatti provvisori**

**24.1** - Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla permanenza di persone) non infissi al suolo con strutture permanenti e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie, non superiori ad un periodo di sei mesi, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a titolo abilitativo in cui deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese dell'operatore.

**24.2** - La legittimazione per gli interventi di cui si tratta spetta solo a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assume l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel titolo, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

**24.3** - I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

**24.4** - La domanda per interventi per manufatti provvisori dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

**24.5** - Il titolo di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

**24.6** - Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio -per poche ore o giorni- di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con *stands* per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, insediamento per cui non è necessario alcun titolo edilizio.

## **Art. 25 - Interventi urgenti**

**25.1** - Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quali interdizione dell'accesso a determinati spazi o la rimozione di parti di manufatti esistenti) senza preventivo permesso o denuncia, ma sotto la responsabilità personale, anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo, del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore che è tenuto ad informare l'Ufficio Tecnico comunale entro 72 ore dall'inizio dell'intervento ed a presentare i documenti e le domande necessari entro le ulteriori 72 ore.





## **TITOLO III - INSERIMENTO AMBIENTALE E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

### **Art. 26 - Tutela ambientale: qualità del suolo e le zone di rispetto dei pozzi idrici**

**26.1** – I Piani Attuativi ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la sostituzione di consistenti parti strutturali), di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione di fabbricati esistenti e previamente demoliti e gli interventi di nuova costruzione non possono essere -rispettivamente- approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e/o di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della Sul o del suolo da investire con l'attività edilizia) o -addirittura- l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita dal RU ovvero a definire le eventuali operazioni di bonifica o di confinamento necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso. La prescrizione di cui al presente punto si applica solo nel caso in cui gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano od implicino l'esecuzione di lavori che comportino scavi o, comunque, significative manomissioni del suolo.

**26.2** - La relazione di cui al precedente punto è costituita almeno da:

- a) i referti delle analisi condotte -sul terreno di cui si tratta, in un periodo compreso nell'arco dell'anno antecedente la data di presentazione della relazione- da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata, tenendo conto tanto delle esigenze di tutela della salute degli addetti e dei cittadini nonché dell'igiene del territorio quanto della vulnerabilità della falda sotterranea in ragione della sua utilizzazione e della sua connessione con il corpo idrico emunto ed immesso nella rete dell'acqua potabile;
- b) l'esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la riduzione o l'esclusione dell'utilizzazione edificatoria del suolo;
- c) l'individuazione dei possibili interventi di bonifica o di sconfinamento del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti e dei relativi costi;
- d) il progetto delle specifiche operazioni di bonifica o di confinamento da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico esecutivo o da assentire con permesso di costruire;
- e) ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.

**26.3** - La ricordata relazione è esaminata dagli organi competenti in materia; una volta acquisito il loro parere favorevole od intervenuta la loro approvazione ed apportate le modifiche o le integrazioni del progetto eventualmente prescritte in sede di parere o di approvazione, l'operatore assume formale impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le operazioni di bonifica o di confinamento previste dal suddetto progetto, dando -al riguardo- congrue garanzie. Tale impegnativa costituisce presupposto necessario per l'approvazione del Piano Attuativo o per il rilascio del permesso di costruire. Gli interventi edilizi -anche se non necessitano di preventivo titolo abilitativo- potranno aver corso solo a seguito dell'accertamento della regolare esecuzione delle opere previste dal ricordato progetto; qualora l'accertamento non sia avviato dall'Amministrazione entro trenta giorni dalla comunicazione scritta di ultimazione dei lavori di bonifica o di confinamento, lo stesso potrà essere sostituito con dichiarazione asseverata del direttore dei lavori. L'istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire o delle DIA può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento o depositata la dichiarazione di cui sopra.

**26.4** - In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera a del precedente paragrafo 2 e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.

**26.5** - Le disposizioni di cui ai precedenti quattro punti si applicano esclusivamente allorché il Piano Attuativo ed il progetto di opera pubblica oppure gli interventi sopra indicati interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività produttive dalle quali derivino -normalmente- reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti speciali. Le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi -motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico- la necessità.

**26.6** - Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate, in via presuntiva, anche sulle tavole di Regolamento Urbanistico. Le costruzioni, che -alla data di adozione del presente regolamento- si trovavano, in tutto od in parte, nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di



sopraelevazione nonché -a condizione che non comportino rilevanti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo- di ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino rilevanti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi strumenti urbanistici esecutivi o progetti debbono essere accompagnati dai referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, può verificare avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene -su parere di detti organi tecnici- definito se ed in quali limiti possa darsi attuazione al RU, realizzando i ricordati interventi. La relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti, costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del Piano Attuativo o del permesso di costruire e, comunque, per l'esecuzione degli interventi.

**26.7** - Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle delle altre norme tecniche di attuazione.

### **Art. 27 - Salubrità del terreno e della costruzione**

**27.1** - E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente.

**27.2** - Il giudizio concernente l'opera di risanamento é dato dall'Organo competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari, i cui oneri sono a carico del richiedente.

**27.3** - Se il terreno da edificare é umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e debbono essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o alle strutture sovrastanti.

**27.4** - In ogni caso devono essere adottate soluzioni costruttive tali da impedire la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.

**27.5** - I pavimenti non devono appoggiare direttamente sul terreno e l'edificio deve essere isolato dal suolo mediante vespaio di altezza non inferiore a 0,30 m, ventilato tramite condotti sfocianti in bocchette di areazione.

**27.6** - Il pavimento del piano terreno non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso.

**27.7** - Possono essere ammesse, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, soluzioni tecniche diverse da quelle disciplinate nei commi 5 e 6 del presente articolo, atte a conseguire i medesimi risultati circa la protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni di acqua, soprattutto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

**27.8** - Il solaio dei locali, abitabili e non, deve sempre essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico (Fanno eccezione le fattispecie di strutture per parcheggi pubblici e privati sotterranei per i quali dovrà essere garantita con studi appropriati la sicurezza).

**27.9** - E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che emettono sorgenti radioattive nocive alla salute. E' vietato utilizzare materiali che emettono radiazioni in quantità nocive alla salute.

### **Art. 28 - Allineamenti**

**28.1** - L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti é quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

### **Art. 29 - Salvaguardia e formazione del verde.**

**29.1** - La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.

**29.2** - L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.

**29.3** - La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.

**29.4** - E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.



**29.5** - Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi é tenuto a muoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.

**29.6** - L'Autorità comunale, può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

**29.7** - Tutte le piante autoctone del territorio comunale costituiscono patrimonio storico-ambientale della città.

**29.8** - Nelle zone A e in tutte le aree contenenti edifici meritevoli di tutela ai sensi del Titolo III, Parte 2 delle NTA del RU, é vietato abbattere, in assenza di specifica autorizzazione comunale, qualunque alberatura, anche morta, avente diametro superiore a 15 cm. misurato ad un metro dal colletto. In seguito ad abbattimenti autorizzati l'Autorità comunale può imporne la sostituzione con giovani esemplari di essenza analoga alla precedente o di essenza autoctona di dimensioni non inferiori a metri 2,50.

### **Art. 30 - Requisiti delle costruzioni**

**30.1** - Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore.

**30.2** - Le norme di settore alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferite alle sotto riportate esigenze di:

- a) resistenza meccanica e stabilità;
- b) sicurezza in caso di incendio;
- c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
- d) sicurezza nell'impiego;
- e) protezione contro il rumore;
- f) risparmio energetico;
- g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
- h) eliminazione delle barriere architettoniche.

**30.3** - Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato, ai fini della conformità ai suddetti requisiti, deve comunicare all'Autorità comunale gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.

**30.4** - Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato dal pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

**30.5** - Per quanto concerne i requisiti di cui al punto 44.2 lettera h) la normativa di settore è integrata dalla prescrizione che, ove si attuino interventi eccedenti la manutenzione ordinaria in locali pubblici o aperti al pubblico anche limitati a singole unità immobiliari, l'intera unità immobiliare dovrà essere adeguata alle norme tecniche di riferimento per la ristrutturazione.

**30.6** - Negli interventi di nuova costruzione o di integrale ristrutturazione edilizia dovranno essere previsti appositi locali, di norma accessibili direttamente dalla via pubblica, riservati esclusivamente ai contenitori destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

**30.7** - I locali di cui al comma precedente dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superficie non inferiore a 0,005 volte la Sul dell'edificio di riferimento con il minimo di mq. 4 ed altezza minima interna di m. 2,40;
- pareti e pavimenti impermeabili e facilmente lavabili e munite di raccordi arrotondati;
- porte metalliche a tenuta di dimensioni non inferiori a m. 1,20 x 2,00;
- ventilazione meccanica controllata con ambiente in depressione e con adeguati sistemi di evacuazione;
- una presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di antisifonaggio; scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio allacciati alla rete di smaltimento in conformità alle normative vigenti;
- accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antiinsetti.

**30.8** - Qualora siano realizzati in apposite costruzioni nei cortili, potranno andare in deroga al rapporto di copertura ed essere muniti di sistema di ventilazione naturale.



**30.9** - Per quanto riguarda i requisiti di cui ai punti c) ed f) del comma 2, si fa rimando alle norme di settore ed in particolare al Decreto Ministeriale 26 giugno 2015 "**Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici**", adottato in attuazione dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo n. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni. Il predetto D.M. detta le nuove regole sulla prestazione energetica nell'edilizia – che sono state definite sulla base dei criteri e degli indirizzi stabiliti dalla Direttiva 2010/31/UE.

In aggiunta a quanto previsto dal predetto D.M. ed i relativi allegati, a far data dall'approvazione delle presenti NTA, entreranno in vigore gli obblighi previsti dall'art. 3 - "*Requisiti e prescrizioni specifici per gli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazioni importanti di primo livello. Requisiti degli edifici a energia quasi zero*", dell'allegato 1: "*CRITERI GENERALI E REQUISITI DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI*". Pertanto, sia per le Pubbliche amministrazioni che per gli edifici provati, entra in vigore l'obbligo dell'"**edificio a energia quasi zero**", ovvero un edificio ad altissima prestazione energetica, con un fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio.

Art. 31 - Inserimento ambientale delle costruzioni

**31.1** - Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale non solo per tipologie e materiali ma anche per volumi e proporzioni.

**31.2** - I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.

**31.3** - L'Autorità comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.

**31.4** - L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.

**31.5** - I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato.

### **Art. 32 - Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private**

**32.1** - Le costruzioni, le singole parti delle stesse e le aree di pertinenza debbono essere mantenute efficienti, per quanto attiene alla sicurezza, all'estetica, al decoro, all'igiene.

**32.2** - E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, lapidi, bassorilievi, edicole sacre, antiche targhe e simili.

**32.3** - Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, di riparazione e di ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura delle costruzioni deterioratesi.

**32.4** - I prospetti architettonicamente unitari debbono essere tinteggiati in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi e riguardano proprietà diverse.

**32.5** - La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non soggetti a specifico vincolo di tutela é sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti presso i quali deve essere esibita e depositata specifica campionatura.

**32.6** - Le aree libere inedificate, a destinazione non agricola o di pertinenza delle costruzioni, o comunque situate in prossimità di centri abitati, devono essere convenientemente mantenute: é vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed é altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

**32.7** - Ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente; tali spese devono essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

### **Art. 33 - Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione**

**33.1** - Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.



**33.2** - E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi (se non preordinati alla successiva costruzione in aderenza) visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'edificazione in aderenza, ove questa sia tra le soluzioni previste dalle NTA dello strumento urbanistico vigente, ovvero ingiungere al proprietario del frontespizio di sistemarlo in modo conveniente.

**33.3** - Gli edifici esistenti e le aree di loro pertinenza nonché le aree libere, anche se di proprietà privata, possono essere utilizzati -per un periodo di tempo determinato, non eccedente, complessivamente, i tre anni- per l'insediamento temporaneo di impianti e di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche se tale insediamento contrasti con le prescrizioni e le previsioni del RU, a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore dell'impianto o del servizio (se diverso dal Comune), assumano, in solido tra loro ed a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari, l'obbligo di ripristinare, a proprie cura e spese, lo stato e l'uso originari, alla scadenza del termine, autorizzando il Comune a provvedere d'ufficio, in loro danno, in caso di inadempienza.

**33.4** - I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge.

**33.5** - Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali o di somministrazione di alimenti o bevande, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Detti insediamenti non possono coprire aree eccedenti i 20 m<sup>2</sup>.

**33.6** - L'insediamento di distributori di carburante (con stazione di servizio o meno) è consentito solo laddove previsto dal piano di cui all'art. 4 della LR n. 20 del 13/05/2003.

**33.7** - L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

**33.8** - I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, dovendosi la loro presenza considerare comunque consentita dal RU nei diversi ambiti, aree e zone del territorio.

#### **Art. 34 – Recupero dell'acqua piovana**

**34.1** - L'acqua piovana proveniente dalle coperture degli edifici è raccolta e riutilizzata sia per uso pubblico che privato al fine del razionale impiego delle risorse idriche.

**34.2** - L'acqua piovana raccolta è riutilizzata, tra l'altro, per i seguenti scopi:

- a) manutenzione delle aree verdi pubbliche o private;
- b) alimentazione integrativa delle reti antincendio;
- c) autolavaggi, intesi sia come attività economica che uso privato;
- d) usi domestici compatibili, previo parere dell'ASP, con particolare riferimento all'alimentazione delle reti duali che consentono, alternativamente, l'utilizzo di acqua proveniente dalla rete idrica pubblica e quella piovana recuperata o attinta dai pozzi.

**34.3** - I piani attuativi relativi a nuovi insediamenti o alla ristrutturazione urbanistica di quelli esistenti, prevedono la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi all'interno dei lotti edificabili, ovvero al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne devono raccogliere è definita applicando il dimensionamento di cui ai commi 5, 6 e 7.

**34.4** - Nella costruzione di nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti, in assenza dei piani attuativi approvati con i requisiti di cui al comma 3, è obbligatorio il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici per gli usi di cui al presente articolo, tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione.

**34.5** - Il recupero delle acque piovane è obbligatorio quando si verificano entrambe le seguenti condizioni:

- a) la superficie della copertura dell'edificio è superiore a cento metri quadrati;
- b) sono presenti aree verdi irrigabili pertinenti all'edificio aventi superficie superiore a duecento metri quadrati.

**34.6** - In presenza di coperture con superficie fino a trecento metri quadrati, l'accumulo deve avere una capacità totale non inferiore a trenta litri per metro quadrato di dette coperture, con un minimo di tremila litri.

**34.7** - In presenza di superficie superiore a trecento metri quadrati, la capacità totale dell'accumulo è pari al minor valore tra il rapporto di trenta litri per metro quadrato di copertura e il rapporto di trenta litri per



metro quadrato di area verde irrigabile pertinenziale; la vasca di accumulo deve comunque assicurare una capacità minima di novemila litri.

**34.8** - Le disposizioni di cui al presente articolo sono facoltative in caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti o di realizzazioni di edifici pertinenziali, con superficie della copertura inferiore a cento metri quadrati, al servizio degli edifici principali.

**Art. 35 – Autosufficienza idrica**

**35.1** – Per tutti i nuovi edifici è prevista la installazione di una vasca condominiale di accumulo di acqua potabile che riesca a garantire una riserva condominiale da dimensionarsi in base al numero di residenti insediabili. ...



## ***Allegato 2 – Manuale del restauro***



## **Titolo I – NORME COMUNI**

### **Art. 1 – Ambito di applicazione della disciplina**

**1.1** - Le norme di cui al presente Titolo e al successivo si applicano agli edifici di origine storica ricompresi nel Titolo III, Parte 2 delle NTA del RU, con riferimento agli edifici in posizione isolata (Capo I) o raggruppati nel nucleo antico (Capo II), ovvero per gli edifici di cui agli artt. 16-19, e 21-33. Sono escluse dall'applicazione della presente disciplina gli edifici moderni o alle porzioni di questi inclusi nel nucleo antico (artt. 34-36).

**1.2** - Le norme di cui al successivo Titolo II si riferiscono agli edifici storici extra-moenia; le norme di cui al successivo Titolo III si riferiscono agli edifici del nucleo antico.

**1.3** - Le norme di cui al presente Manuale si intendono come integrative della disciplina riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione nella Parte 2, Titolo III.

**1.4** - Soluzioni diverse da quelle indicate al presente Titolo I sono valutate dalla Commissione Comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.

### **Art. 2 – Frazionamenti, accorpamenti, sottotetti, soppalchi, superfetazioni, autorimesse, servizi, impianti tecnologici, uscite di sicurezza e impianti per disabili**

**2.1** - Eventuali *frazionamenti* delle singole unità immobiliari facenti parte della medesima unità edilizia debbono essere realizzati in modo da escludere qualsiasi alterazione dei caratteri tipologici complessivi dell'unità edilizia, delle parti comuni, dei prospetti principali, dei caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari. A tal fine e a condizione che tali elementi vengano preservati, è ammessa:

- l'apertura di nuove porte d'ingresso, pedonale o carrabile, su spazi pubblici;
- la realizzazione di nuovi corpi scala;
- la modifica delle parti comuni, nei limiti delle disposizioni di cui ai successivi Titoli II e III.

Il frazionamento, ove consentito non può comunque dar luogo ad unità immobiliari che, se residenziali, non dispongano della *superficie minima* prescritta dalla vigenti disposizioni igienico-sanitarie per un alloggio costituito da un locale soggiorno, una camera per due persone, un vano cucina e un bagno, e che ad ogni modo dispongano di una superficie utile inferiore a mq. 40.

**2.2** - Eventuali *accorpamenti* di più unità immobiliari debbono riguardare spazi compresi entro la medesima unità edilizia; in caso di alloggi o di esercizi commerciali contigui, ma posti in unità edilizie diverse, è ammessa la realizzazione di aperture di comunicazione, sempreché esse non interessino superfici murarie di pregio od apparati decorativi.

**2.3** - L'eventuale recupero dei *sottotetti* è ammesso solo per funzioni abitative, essendo esclusa ogni altra destinazione che non sia quella originaria di soffitta o di vano di servizio; il recupero stesso deve avvenire nel rispetto delle quote e dell'andamento originari della copertura oltreché delle disposizioni speciali del presente Titolo. La verifica dei requisiti relativi all'altezza interna netta avviene senza tener conto della parti del sottotetto aventi altezza netta inferiore a m. 1,50.

**2.4** - La realizzazione di *soppalchi* è ammessa solo in locali aventi altezza interna netta non inferiore a m. 3,70 e la cui posizione non sia tale da resecare finestre o porte interne od esterne esistenti, nonché ove i soppalchi stessi non compromettano le proporzioni ed il carattere architettonico degli ambienti interessati e non incidano su elementi decorativi presenti sulle pareti interne. La realizzazione dei soppalchi deve inoltre soddisfare le seguenti condizioni:

- la nuova struttura va differenziata, sia per forma che per materiali, dall'ambiente in cui si inserisce;
- l'altezza netta tra pavimento esistente e soppalco deve essere almeno di m. 2,10 e la sua dimensione non deve superare i 2/5 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce.

**2.5** - Sono *superfetazioni* le aggiunte orizzontali e verticali realizzate nel tempo con caratteri difformi rispetto a quelli dell'organismo edilizio originario di appartenenza. Le superfetazioni possono essere:

- congrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte verificatesi con tecniche e forme tradizionali (sporti, balconi interni, locali di servizio ai piani terreni, ecc.) e storicamente consolidate con un livello di integrazione accettabile riguardo alle unità edilizie di appartenenza;
- incongrue, quelle costituenti il risultato di aggiunte recenti, realizzate con marcate difformità di scala e proporzioni e con l'uso di tecniche, materiali e finiture che contrastano fortemente con le rispettive unità edilizie di appartenenza e con l'ambiente circostante (balconi esterni, sopraelevazioni, verande, finestre a nastro, ecc), tali da recare pregiudizio alla lettura dell'impianto edilizio originario.

La qualificazione delle superfetazioni avviene, necessariamente, in occasione di interventi superiori al livello 1 sull'unità edilizia in cui tali superfetazioni sono presenti.





Le superfetazioni congrue vanno mantenute e le superfici esterne trattate in modo da risultare leggibili, e quindi distinte, mediante tinteggiatura sottotono.

Le superfetazioni incongrue vanno demolite a meno che non siano oggetto di un intervento volto al miglioramento e all'armonizzazione delle superfetazioni stesse nell'ambito dell'organismo di appartenenza tramite la eliminazione o sostituzione di materiali e dettagli costruttivi contrastanti ed al trattamento della loro superficie esterna in modo da rendere percepibile questa parte come elemento aggiunto e diverso.

**2.6** - L'eventuale realizzazione di *autorimesse* o *posti macchina* è consentita solo per la formazione della dotazione prescritta dalla legge ed a condizione che sia trascritto vincolo di pertinenzialità. La collocazione di autorimesse o posti auto avviene peraltro nel rispetto delle seguenti prescrizioni, secondo l'ordine di preferenza di cui appresso:

- a) all'interno dei corpi edilizi accessori;
- b) negli spazi scoperti di pertinenza (con soluzioni scoperte a raso), purché non siano alterate le sistemazioni a verde dell'impianto esistente;
- c) all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dal cortile interno;
- d) al di sotto del piano di campagna degli spazi cortilati e/o edificati, con soluzioni meccanizzate o tradizionali e solo se si dimostri l'impercorribilità delle alternative di cui ai precedenti punti a, b e c.
- e) all'interno dei corpi edilizi principali con accesso dalla strada, solo se si dimostri l'impercorribilità delle alternative di cui ai precedenti punti a, b e c ed utilizzando aperture esistenti;

**2.7** - La realizzazione di *servizi interni*, quali bagni e cucine, deve avvenire nel rispetto dei caratteri di particolare pregio architettonico e degli elementi decorativi presenti.

**2.8** - L'installazione di *impianti tecnologici* (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, di scarico pluviale e di sollevamento) deve avvenire senza alterare la qualità delle facciate, principali e secondarie, e delle coperture, con particolare attenzione agli elementi di valore storico, morfologico ed architettonico ed adottando gli accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie a disegno, utili a ridurre l'impatto dell'installazione stessa sui prospetti e sugli altri elementi visibili del fabbricato. L'installazione di impianti di sollevamento e per la ricezione radiotelevisiva deve inoltre avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari.

**2.8.1.** L'installazione degli *impianti di sollevamento* deve essere realizzata in forme chiaramente differenziate, per tipologia e materiali, dal contesto in cui si inserisce l'impianto ed in modo da non alterare significativamente l'assetto tipologico e distributivo dell'unità edilizia. Qualora i vani corsa emergano dalle coperture, vanno adottate soluzioni compatibili con la geometria del tetto e tali da integrarsi compiutamente con il profilo della copertura. Ove l'installazione della gabbia portante all'interno dell'edificio risulti impossibile per ragioni dimensionali o tale da compromettere i caratteri di pregio architettonico dell'ambiente, possono essere realizzati, in alternativa, impianti collocati all'interno di cortili o di spazi scoperti di pertinenza, sempreché siano salvaguardati i caratteri del contesto.

**2.8.2.** *Gli impianti per la ricezione radiotelevisiva* di nuova installazione o sostitutivi vanno collocati sulla copertura ed uniformati ai colori della stessa, restando comunque vietata la loro installazione in facciata, su balconi prospettanti su spazi pubblici od in altre collocazioni pregiudizievoli per le caratteristiche architettoniche ed ambientali del contesto.

La collocazione sulla copertura avviene ad una distanza dal filo di gronda e dal filo del tetto tale da non renderla visibile dal piano stradale né possibilmente sporgente dal punto più alto del tetto.

**2.9** - La formazione di *uscite di sicurezza* e di *accessi per i disabili* deve avvenire in forme rimovibili e chiaramente differenziate dal contesto in cui si inseriscono ed in modi che non contrastino con l'impianto tipologico e distributivo dell'unità edilizia.

### **Art. 3 - Salvaguardia dei materiali, elementi decorativi, trattamento dei solai, pavimentazioni**

**3.1** - Tutti gli interventi debbono assicurare la salvaguardia e il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione storica locale e un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nel contesto circostante.

**3.2** - I materiali e le apparecchiature murarie originarie realizzate in blocchi di pietra, con l'uso misto di pietrame e mattoni, o con soli mattoni pieni debbono essere conservati. Eventuali risarcimenti e integrazioni saranno effettuate con materiali e leganti aventi le medesime caratteristiche di quelli originari.

Gli archi in pietra e laterizio posti sui fronti degli edifici, unitamente alle particolari modalità di appoggio a muri e pilastri, debbono essere conservati. Ove esistenti, si prescrive la salvaguardia e/o il restauro con gli stessi materiali degli elementi architettonici di facciata, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, finestre ad arco, cornicioni, doccioni, mensole, cornici di porte e finestre ecc. realizzati in pietra, stucco o mattoni. L'obbligo di salvaguardia e/o restauro si estende anche agli elementi decorativi dei prospetti, comprendenti griglie, balconi in ferro, roste, rilievi, stemmi, edicole, decorazioni graffite e ad affresco e simili.



Le volte in pietra e laterizio, sia all'esterno che all'interno degli edifici di cui al primo comma, debbono essere conservate. Ove presenti, si avrà inoltre cura di conservare gli intonaci originari di rivestimento.

**3.3** - I solai originari debbono essere consolidati e/o ripristinati, anche nei casi in cui essi siano stati controsoffittati. Si prescrive inoltre il consolidamento o ripristino di eventuali apparati a cassettoni o lacunari presenti nell'edilizia di prestigio. Nei casi in cui i solai originari risultino gravemente compromessi e non possano essere recuperati a fini statici, anche in relazione ai carichi di esercizio previsti dalle attuali normative per le destinazioni d'uso di progetto, e' consentito affiancare ai solai stessi nuovi elementi strutturali atti a sostituirne le funzioni strutturali, lasciando ai solai originari la mera funzione di soffitto. In tal caso è ammissibile l'eventuale ribassamento delle strutture antiche per recuperare lo spessore aggiuntivo del nuovo solaio.

**3.4** - Le originarie pavimentazioni in laterizio o pietra debbono essere conservate, purché il loro stato generale di conservazione lo consenta. Eventuali ripristini saranno realizzati in conformità al disegno originario e con l'uso di laterizi aventi forme e caratteristiche simili a quelle esistenti.

#### **Art. 4 – Trattamento delle facciate, salvaguardia delle finiture tradizionali, coperture**

**4.1** - Il trattamento delle facciate che presentano apparecchi murari a facciavista o superfici murarie intonacate devono rispettare le seguenti prescrizioni:

**4.1.1** Nel caso di apparecchi murari a facciavista, sia di fabbricazione originaria, sia come risultato del deperimento e della caduta delle superfici intonacate, sia infine come conseguenza di una consapevole asportazione degli intonaci avvenuta in passato, si potrà optare per il mantenimento delle superfici esistenti, limitandosi a interventi di sola pulizia e protezione degli apparati murari, e a piccole operazioni di ripristino analogico, ovvero, qualora ve ne siano le condizioni, optare per interventi di reintonacatura. La decisione di procedere o meno ad eventuali reintonacature sarà subordinata alla valutazione dei casi in questione e della effettiva consistenza delle facciate stesse. In particolare, le reintonacature potranno essere autorizzate in presenza di edifici databili con certezza, per i quali possono escludersi sovrapposizioni di stratificazioni costruttive; ovvero di edifici i cui prospetti, pur con evidenti stratificazioni, risultino sostanzialmente omogenei (allineamenti dei solai, presenza di aperture allineate, tracce di trattamento delle superfici, ecc.) e tali da far ipotizzare l'esistenza in passato di uno strato di intonaco sulle facciate. In tal caso, si avrà cura di ripristinare intonaci e coloriture, possibilmente sulla base delle tracce superstiti; ovvero, ove ciò non sia possibile, selezionando malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali. Si fa comunque divieto di procedere a reintonacature selettive delle facciate che mettano in evidenza soltanto porzioni o aspetti particolari degli apparati murari esistenti.

**4.1.2.** Nel caso di superfici murarie intonacate, si prescrive il mantenimento delle superfici esistenti, comprese eventuali tracce di decorazioni graffite e ad affresco, essendo comunque vietata la demolizione di superfici intonacate in buono stato di conservazione allo scopo di mettere in evidenza gli apparati murari sottostanti. Nei casi in cui sia necessaria la asportazione di parti di intonaco cadenti, si avrà cura di reintegrare le parti in questione con malte, tinte e tecniche di applicazione tradizionali. Nel caso di edifici di particolare valore architettonico (palazzi, chiese, ecc.) tali reintegrazioni saranno sempre precedute da un esame volto ad accertare la composizione e stratigrafia dell'intonaco e delle coloriture asportate in modo da effettuare gli opportuni risarcimenti con malta e tinte simili a quelle originarie, sotto il controllo delle Soprintendenze preposte. Nei casi in cui, per motivi di avanzato decadimento, sia necessario asportare completamente la superficie intonacata e, come risultato, sia messa in evidenza una apparecchiatura muraria altamente stratificata, con la presenza di elementi di speciale interesse architettonico, l'ipotesi di non procedere alla reintonacatura potrà essere rimessa alla valutazione degli Uffici comunali e dalle Soprintendenze competenti. Tale valutazione terrà conto del contesto d'insieme in cui si inserisce la facciata, e della organicità e coerenza sia visuale che cromatica del partito murario in questione. In caso di parere favorevole, l'intervento dovrà limitarsi alla pulitura e protezione dell'apparecchiatura muraria portata alla luce, nel rispetto di tutte le tracce storiche e costruttive esistenti. Sono pertanto escluse modifiche, ripristini in stile e reintonacature selettive.

**4.2** - La scelta dei colori da utilizzare nelle coloriture dei prospetti esterni dovrà essere riferita, per gli edifici di particolare valore architettonico, al recupero delle tracce di tinteggiatura originaria reperibili sui medesimi prospetti, individuate anche sulla base delle stratigrafie riscontrate. In tutti gli altri casi, in mancanza di riscontri certi, ci si atterrà alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e alla valutazione complessiva del fronte edilizio sul quale si colloca la facciata in questione, in particolare nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo assi stradali, in modo da assicurare una armoniosa integrazione del prospetto oggetto di intervento nel contesto in cui si inserisce. In particolare, si avrà cura di evitare che due unità edilizie contigue abbiano lo stesso colore al fine di evidenziare la caratterizzazione di ciascuna unità edilizia e di rendere più chiara la lettura complessiva del tessuto urbanistico.

**4.3** - Salvo nei casi in cui si riscontrino coperture storiche originarie di foggia particolare, caratterizzanti in modo speciale l'unità edilizia interessata, si prescrive la conservazione o il ripristino dei tradizionali tetti a falda da



realizzarsi secondo le pendenze esistenti e con l'impiego di manto di copertura in embrici e coppi e aggetti di gronda a sbalzo, con orditura lignea e sottomanto in tavelle o tavole di legno, generalmente lasciati a vista. Non è ammesso l'impiego di tegole alla marsigliese o di altra foggia tranne che nei casi di piccole manutenzioni o integrazioni di manti preesistenti. Nel caso di utilizzo abitativo dei sottotetti, le eventuali aperture dovranno essere realizzate con prese di luce "a piano di falda", tali da non comportare alterazioni nelle pendenze e profili delle coperture. Esse avranno una dimensione massima di 2 mq ciascuna e non potranno occupare complessivamente una superficie maggiore del 10% della superficie totale della falda interessata.

Gli impianti a pannelli solari, termici, fotovoltaici o impianti innovativi possono trovare collocazione sulla copertura delle unità edilizie esclusivamente nei casi che trattasi di impianti senza serbatoi o altri macchinari e che vengono collocati lungo la pendenza della copertura utilizzando soluzioni che salvaguardano l'aspetto architettonico dell'edificio. La collocazione sulla copertura avviene ad una distanza dal filo di gronda e dal filo del tetto tale da non renderla visibile dal piano stradale né sporgente dal punto più alto del tetto. I cavi e le tubazioni di collegamento sono posti al di sotto dei manti di copertura e non dovranno essere visibili dall'esterno dell'edificio.

**4.4** - Si prescrive il ripristino o l'impiego di canali di gronda in lamiera o in rame a sezione semicircolare, sostenuti da cicogne, e di scarichi pluviali esterni a sezione circolare, anch'essi in lamiera o in rame. Sarà comunque ripristinato lo stato di fatto nei casi in cui le grondaie e i discendenti esistenti siano integrati nella muratura o realizzati con fogge diverse da quelle sopra descritte.

**4.5** - Si prescrive il recupero di portoni, porte, persiane e finestre tradizionali esistenti, unitamente alla ferramenta originaria (gangheri, bandelle, serrature, rostre, occhielli, puntelli, paletti, atacchi, catorci, ecc.), che saranno opportunamente restaurati e/o reintegrati in quanto componenti primarie e non accessorie dell'edilizia storica. Ove sussistano condizioni di documentata fatiscenza, si ammette la sostituzione, anche parziale, degli elementi in questione, con l'impiego di serramenti in legno, alluminio o ferro aventi tipologie, forme, proporzioni, e colori analoghi a quelli originari, ivi compreso l'impiego di cardini murati al posto dei telai. Nel caso di installazione di nuove persiane su edifici che ne erano sprovvisti si farà ugualmente ricorso all'impiego di modelli tradizionali. Si fa espresso divieto di installare porte, portoni, persiane e finestre in alluminio anodizzato o materiale plastico, anche se realizzate con disegno tradizionale.

Il rifacimento di vetrine commerciali sarà consentito sulla base delle indicazioni fornite dai regolamenti specifici in materia, ovvero attraverso la predisposizione di un progetto assentito dagli Uffici comunali e Soprintendenze preposte.

**4.6** - È comunque previsto il riordino di cavi e condutture poste a vista e, nei casi di impossibilità di canalizzazioni degli stessi, è prevista la collocazione lungo linee verticali in corrispondenza dei limiti della facciata o in prossimità dei discendenti pluviali. Le condutture per l'acqua, gas e similari, se è impossibile l'interramento, sono tinteggiate dello stesso colore della facciata oppure protette da carter metallico di rame o verniciato dello stesso colore della facciata, rispettando comunque l'ordito della facciata medesima.

## **Art. 5 - Trattamento degli spazi esterni di pertinenza degli edifici**

**5.1** - Le *corti interne, i cortili e le chiostrine* sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie. Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse. Il rilascio del titolo abilitativo alla trasformazione di una parte consistente e/o caratterizzante di tali parti comuni esterne (connessa o meno all'intervento sulle parti edilizie) sarà possibile se tale richiesta è accompagnata dall'elaborazione di cui all'art. 19, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tale elaborato deve dimostrare la congruenza dell'intervento proposto rispetto alla porzione di parti comuni non oggetto dell'intervento e rispetto alle unità edilizie interessate dalla trasformazione. Gli interventi ammessi devono assicurare l'applicazione di tecniche costruttive tradizionali, sia sotto il profilo del trattamento delle superfici esterne e delle pavimentazioni che nella scelta dei colori e dei dettagli costruttivi, al fine di pervenire a soluzioni per quanto possibile unitarie ed organiche per gli spazi in questione.

Ove presenti, le tradizionali pavimentazioni in pietra o laterizio debbono essere conservate e/o ripristinate. Analogo trattamento deve essere riservato agli elementi architettonici o di arredo presenti all'interno di questi spazi, quali portici colonnati, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, e simili. È inoltre prescritta la salvaguardia di eventuali elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno, quali muri in pietra o mattoni e cancellate o cancelli in ferro battuto. Nei casi in cui tali elementi costituiscano oggetto di intervento e siano stati precedentemente demoliti, alterati o sostituiti con elementi incongrui, se ne prescrive il ripristino con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali.

Le coperture improprie, i manufatti precari, gli elementi impropri di divisione interna e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali degli spazi pertinenziali devono essere rimosse. Per queste ultime permane la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento, secondo le disposizioni di cui



al precedente art. 2.5. Ove tali elementi superfetativi siano considerati congrui, per questi è ammesso un trattamento secondo quanto disposto al medesimo precedente articolo.

Si consente infine la realizzazione all'interno degli spazi in questione di impianti di elevazione e accessi per i disabili a servizio delle unità edilizie interessate, nel rispetto delle prescrizioni indicate al precedente articolo 2.8.

In alcuni casi particolari, qualora sussistano le opportune condizioni tecniche e di congruità formale e architettonica, potrà essere consentita la realizzazione di nuove coperture all'interno di cortili interni, anche estese all'intera superficie, senza tamponamenti verticali. Tali realizzazioni, fatti salvi i diritti di terzi e le norme del Codice Civile, saranno limitate ai casi in cui l'intervento proposto interessa il solo piano terreno e riguarda attività commerciali o di servizio direttamente accessibili e fruibili dal pubblico. Sono pertanto escluse la realizzazione di tali coperture per coprire magazzini, cucine, bagni, anche se destinati al pubblico, o altre zone di servizio all'attività principale. L'intervento proposto dovrà inoltre configurarsi come progetto unitario, da realizzarsi in materiali leggeri e trasparenti (ad es. ghisa, ferro, vetro, plexiglas, ecc.) e in forme reversibili, tali da consentire lo smontaggio del manufatto nei casi di cambio di destinazione d'uso.

**5.2** - I *giardini*, gli *orti* e le *aree verdi private* sono sempre parte integrante di una o più unità edilizie. Queste non possono essere alterate, suddivise o trattate indipendentemente da esse. Le disposizioni che seguono sono da intendersi in senso generale. Il successivo Titolo integra tali disposizioni laddove tratto di edifici appartenenti alle tipologie con giardino.

Il rilascio del titolo abilitativo alla trasformazione di una parte consistente e/o caratterizzante di tali spazi verdi (connessi o meno all'intervento sulle parti edilizie) sarà possibile se tale richiesta è accompagnata dall'elaborazione di cui all'art. 19, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tale elaborato deve dimostrare che le opere proposte, anche se realizzate in tempi diversi, tenderanno ad assicurare l'applicazione di criteri e tecniche adeguate al fine di pervenire a soluzioni per quanto possibile unitarie ed organiche per gli spazi in questione.

Si prescrive la salvaguardia integrale e/o il recupero di tali spazi, unitamente agli alberi di pregio, essenze vegetali e ogni altra condizione ambientale che li caratterizza, nonché il mantenimento, ove essi siano presenti, degli elementi decorativi e architettonici isolati ad essi afferenti, quali pavimentazioni, muri perimetrali, fontane, esedre, statue, scenari, edicole, lapidi, stemmi, pozzi, cancellate, roste, serre, ricoveri per attrezzi ecc. Ove parzialmente o totalmente perduti, l'insieme di tali elementi potrà essere ricostruito sulla base di tracce certe e/o di una documentazione completa dell'assetto preesistente, e sempre con l'uso di essenze simili, e di forme, strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari. Nei casi in cui non sussistano elementi di certezza in merito all'assetto originario, il trattamento di tali spazi si ispirerà al recupero di forme tradizionali e di essenze vegetali locali storicamente accertate.

La realizzazione di nuovi elementi di ricovero e arredo, quali capanni per attrezzi, serre fisse, chioschi, pergolati e simili, non è ammessa nei giardini storici. In tutti gli altri casi, essi saranno realizzati in forme amovibili e con l'uso di forme, materiali e colori tradizionali. Eventuali serre mobili, intese come coperture destinate alla protezione delle colture, saranno ammesse solo per uso stagionale e se realizzate con teli di polietilene ed archi in metallo, con altezza massima al colmo pari a m 2.00. E' comunque vietata la costruzione a tal fine di manufatti precari di qualsiasi genere realizzati con materiali impropri o di risulta.

Le coperture improprie, i manufatti precari, gli elementi impropri di divisione interna e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali devono essere sottoposti al medesimo trattamento prescritto per gli spazi cortilati di cui al precedente art. 5.1.



## ***Titolo II – NORME RIFERITE AGLI EDIFICI STORICI ISOLATI***

### **Art. 6 – Pievi e Chiese**

**6.1** - Per i corpi edilizi di origine antica, gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui ai successivi tre commi

**6.2** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego esclusivo di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale.

**6.3** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali e secondari ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali. L'inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, accessi per i disabili e ascensori sarà ammesso nella misura necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

**6.4** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno il mantenimento dei materiali originari impiegati, della forma e posizione delle aperture esistenti e dei singoli elementi. Ove possibile, si prescrive inoltre la salvaguardia dei serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture paragonabili a quelle originarie. L'opera di salvaguardia si estenderà infine a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la pulitura e il mantenimento di volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc.

### **Art. 7 – Altri edifici storici isolati**

**7.1** - Per i corpi edilizi di origine antica, gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui ai successivi tre commi

**7.2** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia e/o sostituzione parziale o integrale degli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture.

**7.3** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia e/o sostituzione parziale o integrale delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, ammettendosi rispetto a tale assetto limitate variazioni, ivi incluse l'inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, accessi per i disabili e ascensori al fine di corrispondere alle nuove esigenze distributive.

**7.4** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno il mantenimento dei materiali originari impiegati e, ove presenti e possibile, la salvaguardia di elementi singolari di pregio quali: volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati in laterizio, ecc.



## ***Titolo III – NORME RIFERITE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL NUCLEO ANTICO***

### **Art. 8 – Edifici Speciali civili e religiosi**

**8.1** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia delle murature esterne e interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'apparato strutturale, non sono ammesse la bucatatura dei solai, tranne che nel caso sotto specificato, e l'apertura delle murature portanti esterne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, sarà ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. Qualora, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso preminente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. E' anche ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente mancanti, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso prevalente di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. Infine, nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri l'impossibilità di rinnovare il sistema degli impianti senza effettuare interventi sugli elementi strutturali, è consentito realizzare piccole bucatature dei solai e delle murature portanti, purché effettuate nell'assoluto rispetto degli elementi di finitura a vista.

**8.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti i principali spazi coperti, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza. Per la salvaguardia di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente art. 5. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle norme generali relative alle superfetazioni contenute nell'articolo 2.5, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione. E' infine ammesso l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, ascensori, uscite di sicurezza accessorie e accessi per i disabili, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 2.8.

**8.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando sia i materiali originari impiegati, sia la loro organizzazione, sia infine i singoli elementi decorativi, ma senza comportarne il ripristino nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Per il trattamento delle superfici ci si atterrà alle norme comuni riportate nel precedente art. 4 a seconda che si tratti di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci ovvero da partiti murari a vista. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. Per gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo vanno assicurati il restauro e il mantenimento di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati, ecc.

### **Art. 9 – Chiese**

**9.1** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia rigorosa di murature esterne ed interne, volte, cupole, colonne, pilastri, arcate, coperture, ecc., con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Non è ammessa alcuna modifica del sistema strutturale, ivi comprese la bucatatura di volte e solai, tranne che nei casi particolari sotto specificati, e l'apertura delle murature sia esterne che interne. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni vanno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). E' infine ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari. La realizzazione di piccole bucatature dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli impianti è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. Altre aperture dei solai e delle murature



interne per altri fini sono ammesse solo negli spazi accessori, e sempre che, a seguito di richiesta motivata e documentata, esse risultino compatibili con l'integrità complessiva degli spazi in questione, siano ritenute indispensabili a garantirne la continua funzionalità e non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio.

**9.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche di ciascun edificio, comprendenti gli spazi principali (navate, abside, coro, cantoria, ecc.), secondari (sagrestia, cappelle, cripta, battistero, ecc.), gli spazi coperti di pertinenza (sacrestia, canonica, campanile, locali di servizio, ecc.), e tutti i collegamenti verticali e orizzontali. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. L'inserimento di impianti tecnologici e di accessi per i disabili è ammesso e nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente articolo 2.8. Ai fini di salvaguardare l'integrità degli impianti architettonici, non è consentito l'inserimento di ascensori negli spazi liturgici principali, neppure in casi di dismissione.

L'inserimento di ascensori è invece ammesso negli spazi accessori, purché ciò avvenga nel rispetto del sistema strutturale e dei caratteri compositivi degli spazi in questione.

**9.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia la loro organizzazione, sia i materiali originari impiegati, sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, portali, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, ecc., anche a mezzo di integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino non recuperabili o alterati. L'obbligo di conservazione si estende a tutte gli elementi architettonici e archeologici nonché alle stratificazioni murarie in elevato, essendo vietata la rimozione o alterazione di testimonianze che rendano conto del passaggio dell'opera attraverso il tempo. Le superfici esterne vanno trattate in conformità con le norme comuni riportate nel precedente art. 4 a seconda della presenza di facciate caratterizzate prevalentemente da intonaci o da partiti murari a vista. Tali trattamenti avverranno sotto il controllo delle Sovrintendenze preposte e nella più scrupolosa prevedono l'applicazione dei criteri del restauro scientifico. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni, mobili e fissi, incluse porte d'ingresso in legno e metallo, vetrate, rosoni, oculi, ecc., ivi comprese le ferramenta originarie utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di conservazione va estesa tutti gli ambienti, decorazioni e arredi fissi interni, che devono essere conservati nelle posizioni originarie, assicurando la salvaguardia e il restauro di volte, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, altari, balaustre, banchi, cattedre, cibori, grate, pulpiti, repositori, reliquiari, transenne, ecc.

## **Art. 10 – Palazzi**

**10.1** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia di tutti gli elementi in questione, comprendenti murature esterne ed interne, solai, volte, vani scala e coperture, con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Ai fini dell'integrale salvaguardia dell'involucro strutturale e dei prospetti principali e secondari, non è ammessa l'apertura delle murature esterne. Nei casi in cui sussistano comprovate esigenze di carattere distributivo, è ammessa l'apertura di vani porta nelle murature interne, sempre che tali aperture non interferiscano con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio. La realizzazione di piccole bucaure dei solai e delle murature portanti per il rinnovo o l'adeguamento degli impianti è ammessa nel rispetto di decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di approfondite e documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari (eventuali sostituzioni vanno comunque precedute da rilievi e documentazioni fotografiche che rendano conto della posizione e forma degli elementi strutturali originari). È infine ammesso il ripristino filologico di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, ma solo nei casi in cui esista una documentazione certa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

**10.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e degli impianti planimetrici degli edifici in questione, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali di uso comune (androni, corridoi primari, scale, scaloni, portici, loggiati, ecc.), gli eventuali annessi (scuderie, rimesse, locali di servizio, ecc.) e gli spazi scoperti di pertinenza (corti interne, giardini, orti, ecc.). Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 5. Nei casi in cui si dimostri che uno o più fra gli elementi distributivi e spazi sopra elencati siano stati impropriamente alterati o frazionati, è ammesso il ripristino delle loro condizioni originarie sulla base degli elementi superstiti e della documentazione disponibile. È inoltre ammessa, a seguito di richiesta motivata e documentata, e nel rispetto delle



norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 2.5, l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici in questione, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici ed igienico-sanitari è ammesso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel precedente art. 2.8.

**10.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento di tutti i fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, parti in bugnato, ecc., anche a mezzo di ripristini filologici, integrazioni e riprese, da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali, nei casi in cui tali elementi risultino mancanti, non recuperabili o alterati. Si fa comunque divieto di procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze architettoniche o archeologiche eventualmente visibili sui fronti degli edifici in questione. La salvaguardia delle superfici esterne comporta la ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La composizione degli intonaci e la scelta dei colori va determinata sulla base di saggi da effettuarsi sulle superfici murarie al fine di rinvenire le tracce dei trattamenti originari.

Si fa comunque espresso divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni ed interni e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con materiali e finiture identiche a quelle originarie, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. L'opera di salvaguardia va estesa a tutti gli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo assicurando la pulitura e il mantenimento di volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti in marmo e pietra, mattonati, ecc.

#### **Art. 11 – Palazzetti di impianto omogeneo**

**11.1** - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comportano la salvaguardia delle murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Gli interventi devono rispettare la giacitura di tutti gli elementi portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti, e devono essere effettuati con l'impiego di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali. Sono ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per motivate esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammette la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

**11.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comportano la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e gli eventuali spazi scoperti di pertinenza (giardini, orti, corti interne). Per la salvaguardia di questi ultimi si applicano le prescrizioni contenute nel precedente art. 5. Saranno inoltre ammessi:

- il ripristino degli spazi e dell'impianto distributivo generale nei casi in cui essi siano stati impropriamente alterati o frazionati;
- l'eliminazione delle aggiunte deturpanti o incongrue in conformità con le norme generali relative alle superfetazioni contenute nel precedente art. 2.5, anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell'ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento;
- la realizzazione di modifiche del sistema distributivo interno atte a migliorare l'utilizzazione degli edifici in questione, sempre che esse non ne compromettano l'integrità tipologica e gli apparati decorativi;
- la realizzazione di frazionamenti, accorpamenti interni e di sottotetti abitabili in conformità con le prescrizioni generali contenute nei precedenti artt. 2.1, 2.2 e 2.3;
- l'inserimento di impianti igienico-sanitari e tecnologici in conformità con le prescrizioni generali contenute nei precedenti artt. 2.7 e 2.8;
- l'inserimento di ascensori, ove possibile senza compromettere l'organizzazione fisica e integrità tipologica degli edifici in questione, e sempre in conformità con le prescrizioni generali contenute nel precedente art. 2.8.1;

**11.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comportano il mantenimento dei fronti esterni e interni e delle aperture esistenti, salvaguardando integralmente sia i materiali originari impiegati (pietra e intonaco tradizionale), sia la loro organizzazione (proporzioni, allineamenti, numero e forma di porte e finestre, ecc.), sia infine i singoli elementi decorativi, quali colonne, lesene, cornici in stucco e pietra, cornicioni, parti in bugnato, ecc., anche a mezzo di ripristini e integrazioni da effettuarsi con tecniche e materiali tradizionali nei casi in cui tali





elementi risultino deteriorati o siano stati alterati. La salvaguardia delle superfici esterne comporta la ripresa o, nei casi di nuova apposizione a seguito di ammanchi e deterioramenti, l'impiego di intonaci tradizionali e coloriture a tinta di calce. La scelta dei colori deve fare riferimento alla gamma presente nella tradizione locale. Si fa comunque divieto di rimuovere gli intonaci esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti. Si prescrive inoltre il mantenimento di tutti i serramenti esterni e di quelli interni nei casi in cui essi rivestano un particolare pregio costruttivo e, se ammalorati, la loro integrazione e/o sostituzione con elementi di tipologia e colore tradizionale in conformità con quanto specificato al precedente art. 4, comma 5, incluse le ferramenta utilizzate per la sospensione, chiusura e manovra dei serramenti stessi. Si deve assicurare infine la salvaguardia e il restauro e il mantenimento degli ambienti interni di particolare pregio costruttivo e decorativo.

#### **Art. 12 – Case con cortile di uso esclusivo**

**12.1** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia degli elementi originari superstiti: murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Gli interventi saranno effettuati con l'impiego di tecniche di consolidamento e materiali tradizionali. Saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

**12.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e, soprattutto, gli spazi scoperti di pertinenza (giardini, orti, corti interne). Per la salvaguardia di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente art. 5. Il trattamento del cortile deve sottolineare la sua integrità mettendo in luce o ripristinando la pavimentazione originaria, in continuazione della pavimentazione stradale pubblica, con il divieto di interporre recinzioni in elevazione.

**12.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, comprese le aperture esistenti, di cui si salvaguarderanno il numero, la posizione e le forme impiegate. Si manterranno inoltre le finiture ad intonaco che sono quelle originariamente impiegate per gli edifici in questione, essendo esclusa la possibilità di rimuovere le superfici esistenti per mettere in evidenza in tutto o in parte tracce di sistemi costruttivi o apparecchiature murarie preesistenti. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. Per i fronti secondari, afferenti a vie accessorie e a spazi e chiostrine interne, si consentirà di modificare lo schema delle aperture al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei prospetti, anche tramite l'apertura di nuove finestre, la riapertura di finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrue.

#### **Art. 13 – Case con cortile di uso promiscuo**

**13.1** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia degli elementi originari superstiti: murature esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture. Gli interventi saranno effettuati con l'impiego di tecniche di consolidamento e materiali tradizionali. Saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo. Nei casi in cui, a seguito di documentate verifiche tecniche, si dimostri che gli elementi strutturali non sono più recuperabili, se ne ammetterà la sostituzione parziale o integrale, ma solo e sempre con l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti, anche sotto il profilo statico, a quelli originari.

**13.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia delle caratteristiche distributive e tipologiche dell'edificio, comprendenti gli spazi principali ai diversi piani, i collegamenti verticali e orizzontali e, soprattutto, gli spazi scoperti di pertinenza (giardini, orti, corti interne). Per la salvaguardia di questi ultimi ci si atterrà alle prescrizioni contenute nel precedente art. 5. Il trattamento del cortile deve mettere in luce o ripristinare la pavimentazione originaria, in continuazione della pavimentazione stradale pubblica. Le recinzioni, che non potranno superare il metro di altezza, saranno realizzate preferibilmente in forme vegetali e/o reversibili.

**13.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* devono attenersi alle medesime prescrizioni di cui al precedente articolo 12, comma 3.

#### **Art. 14 – Case a schiera**

**14.1** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno inoltre ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani



porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche. Non sarà invece ammesso il ripristino di parti strutturali non recuperabili, alterate o mancanti.

**14.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno modificazioni libere all'interno degli alloggi. Saranno anche ammessi, nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nei precedenti artt. 2.1, 2.2 e 2.3, sia frazionamenti e/o accorpamenti interni, che la realizzazione di sottotetti abitabili. È inoltre ammessa l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche generali degli edifici in questione. L'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari è sempre ammesso nel rispetto delle prescrizioni comuni contenute nel precedente art. 2.8.

**14.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali e dei fronti che affacciano su ambienti di pregio urbano, comprese le aperture esistenti, di cui si salvaguarderanno il numero, la posizione e le forme impiegate. Si manterranno inoltre le finiture ad intonaco che sono quelle originariamente impiegate per gli edifici in questione, essendo esclusa la possibilità di rimuovere le superfici esistenti per mettere in evidenza in tutto o in parte tracce di sistemi costruttivi o apparecchiature murarie preesistenti. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale e terrà conto, soprattutto nel caso di modelli edilizi ripetuti lungo gli assi stradali principali, della necessità di integrare cromaticamente il prospetto in questione nel contesto complessivo in cui si inserisce. Per i fronti secondari, prospettanti su vie accessorie e spazi e chiostrine interne, si consentirà di modificare lo schema progettuale al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre, la riapertura di finestre precedentemente tamponate e l'eliminazione di materiali, dettagli costruttivi e superfetazioni incongrue.

#### **Art. 15 – Case singole ad un piano**

**15.1** - In particolare, gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia degli elementi portanti interni ed esterni. Saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. È ammesso il ripristino di parti strutturali non recuperabili, alterate o mancanti, con l'ausilio di tecniche e materiali tradizionali.

**15.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conferma dell'impianto generale, così come attualmente configurato, ma ammetteranno anche variazioni nella distribuzione volti a migliorare i collegamenti e ad integrare eventuali frazionamenti e sottotetti abitabili. Nei casi di uso residenziale, saranno ammesse modificazioni libere all'interno degli alloggi.

**15.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni comprese le aperture esistenti, di cui si salvaguarderanno il numero, la posizione e le forme esistenti, ammettendosi variazioni in ragione delle esigenze distributive ed aereo-illuminanti degli ambienti interni. Saranno anche conservate testimonianze architettoniche, archeologiche e stratificazioni murarie che rivestano un particolare interesse per documentare le vicissitudini costruttive e le fasi di trasformazione degli edifici su cui fossero eventualmente presenti.

#### **Art. 16 – Case con alloggi su più piani**

**16.1** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia degli elementi portanti interni ed esterni, qualora questi si presentino in condizioni di integrità. Saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. È ammesso il ripristino di parti strutturali non recuperabili, alterate o mancanti, con l'ausilio di tecniche e materiali tradizionali.

**16.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conferma dell'impianto generale, così come attualmente configurato, ma ammetteranno anche variazioni nella distribuzione e nei collegamenti verticali delle parti comuni volti a migliorare i collegamenti e ad integrare eventuali frazionamenti e sottotetti abitabili. Nei casi di uso residenziale, saranno ammesse modificazioni libere all'interno degli alloggi.

**16.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni comprese le aperture esistenti, di cui si salvaguarderanno il numero, la posizione e le forme esistenti, ammettendosi variazioni in ragione delle esigenze distributive ed aereo-illuminanti degli ambienti interni. Saranno anche conservate testimonianze architettoniche, archeologiche e stratificazioni murarie che rivestano un particolare interesse per documentare le vicissitudini costruttive e le fasi di trasformazione degli edifici su cui fossero eventualmente presenti.

#### **Art. 17 – Case con alloggi sovrapposti**



**17.1** - Gli interventi sugli *elementi strutturali* comporteranno la salvaguardia degli elementi portanti interni ed esterni, qualora questi si presentino in condizioni di integrità. Saranno ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio. E' ammesso il ripristino di parti strutturali non recuperabili, alterate o mancanti, con l'ausilio di tecniche e materiali tradizionali.

**17.2** - Gli interventi sugli *elementi distributivi* comporteranno la conferma dell'impianto generale, così come attualmente configurato, ma ammetteranno anche variazioni nella distribuzione e nei collegamenti verticali delle parti comuni volti a migliorare i collegamenti e ad integrare eventuali frazionamenti e sottotetti abitabili. Modificazioni degli elementi di collegamento verticale esterni saranno ammessi in ragione del loro inserimento nel disegno della facciata. Nei casi di uso residenziale, saranno ammesse modificazioni libere all'interno degli alloggi.

**17.3** - Gli interventi sugli *elementi architettonici e le superfici* comporteranno la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni comprese le aperture esistenti, di cui si salveranno il numero, la posizione e le forme esistenti.

#### **Art. 18 - Edifici novecenteschi su sedime antico edificato a misura urbana**

**18.1** - L'intervento deve conservare l'impianto strutturale, dimensionale e distributivo dell'edificio, pur introducendo tutti gli elementi architettonici e funzionali necessari per l'uso moderno. E' possibile aumentare o diminuire il numero e il taglio delle unità abitative; è possibile integrare il sistema distributivo aggiungendo collegamenti orizzontali e verticali; è necessario mantenere o ripristinare il disegno originale delle facciate, anche verso lo spazio pubblico; è possibile alterare la quota d'imposta dei solai e delle coperture all'interno di un'oscillazione di 50 cm.

#### **Art. 19 – Edifici novecenteschi su sedime antico edificato fuori misura urbana**

**19.1** - L'intervento deve conservare l'impianto strutturale e dimensionale esistente, consente di intervenire su alcuni caratteri dell'edificio, sotto il profilo architettonico e distributivo, alterando, se occorre, il numero delle unità immobiliari, la forma e disposizione delle facciate.

Per interventi estesi ad un'intera unità edilizia è possibile:

- incrementare la quantità complessiva di superficie utile (entro il 10% dell'esistente), nel rispetto della sagoma e del volume dell'edificio esistente;
- alterare la quota d'imposta dei solai e delle coperture all'interno di un'oscillazione di 50 cm.

#### **Art. 20 - Edifici novecenteschi di impronta unitaria**

**20.1** - In particolare l'intervento deve conservare l'impianto strutturale, dimensionale e distributivo dell'edificio, pur introducendo tutti gli elementi architettonici e funzionali necessari per l'uso moderno. E' possibile aumentare o diminuire il numero e il taglio delle unità abitative; è possibile integrare il sistema distributivo aggiungendo collegamenti orizzontali e verticali; è necessario mantenere o ripristinare il disegno originale delle facciate, anche verso lo spazio pubblico; è possibile alterare la quota d'imposta dei solai e delle coperture all'interno di un'oscillazione di 50 cm. L'edificazione deve comunque rispettare la sagoma e il volume dell'edificio esistente e gli allineamenti indicati nelle tavole.

#### **Art. 21 - Edifici novecenteschi di riempimento dei vuoti**

**21.1** - In particolare l'intervento deve conservare l'impianto strutturale e dimensionale esistente, consente di intervenire su alcuni caratteri dell'edificio, sotto il profilo architettonico e distributivo, alterando, se occorre, il numero delle unità immobiliari, la forma e disposizione delle facciate.

Per interventi estesi ad un'intera unità edilizia è possibile:

- incrementare la quantità complessiva di superficie utile (entro il 10% dell'esistente), nel rispetto della sagoma e del volume dell'edificio esistente;
- alterare la quota d'imposta dei solai e delle coperture all'interno di un'oscillazione di 50 cm.

