



**Comune di
PANTELLERIA
Prov. di Trapani**

**Piano
Particolareggiato
Centro Storico**

Norme Tecniche di Attuazione

**Il Responsabile del IV Settore
Area Urbanistica Edilizia
Geom. Giuseppe Pavia**

**Il Sindaco e Assessore all'Urbanistica
Fabrizio D'Ancona**

**Il Segretario Generale
Dott. Luigi Calamia**

SOMMARIO

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	3
ART.1 - CONTENUTI E VALIDITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	3
ART.2 - ELEMENTI COSTITUTIVI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO	3
ART.3 - EFFICACIA DELLE NORME	4
ART.4 - DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI.....	4
TITOLO II - Attuazione del Piano Particolareggiato	7
ART.5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	7
ART.6 - PIANI DI RECUPERO	7
ART.7 - CONTENUTI DEI PIANI DI RECUPERO	7
ART.8 - PROGETTI UNITARI (PU)	7
ART.9 - PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (PRU).....	8
ART.10 - TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA	8
ART.11 - INTERVENTO DIRETTO	8
ART.12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	8
ART.13 - PARCHEGGI PRIVATI	8
TITOLO III - Modalità di intervento sugli edifici	9
ART.14 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO	9
ART.15 - MANUTENZIONE ORDINARIA	9
ART.16 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	9
ART.17 - RESTAURO CONSERVATIVO	10
ART.18 - RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	10
ART.19 - RISTRUTTURAZIONE	11
ART.20 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....	11
ART.21 - DEMOLIZIONE	12
ART.22 - NUOVA EDIFICAZIONE	12
TITOLO IV - Disciplina generale.....	13
ART.23 - AREE RELATIVE AL CENTRO STORICO	13
ART.24 - AREE E EDIFICI COMPRESI NEL PERIMETRO DEL CENTRO STORICO.....	13
ART. 25 - EDIFICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	13
ART.26 - AREE A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO	13
ART.27 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED AI PARCHEGGI PUBBLICI.....	13
TITOLO VI- Tutela ambientale	15
ART.28 - SCOPO, OGGETTO ED ESERCIZIO DELLA TUTELA	15
ART.29 - AREE DI TUTELA AMBIENTALE	15
ART.30 - AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	15
TITOLO VII - Norme generali e speciali.....	17
ART.31 - PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO	17
ART.32 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE.....	17
ART.33 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO	17
ART.34 - MANUFATTI ACCESSORI	18
ART.35 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	18
ART.36 - CONTENUTI DEI SINGOLI PIANI DI RECUPERO	19
ART.37 - SCHEDE NORMATIVE	20
ART.38 - PROGETTI UNITARI	20
ART. 39 - AREE EDIFICABILI CON INTERVENTO DIRETTO	20
ART 40 - DEROGHE.....	22

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

art.1 - Contenuti e validità del Piano Particolareggiato

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il Piano Particolareggiato (P.P.) del Centro Storico del Comune di Pantelleria, elaborato ai sensi della L.R. n. 71 del 1978 (art. 2 e art. 9 integrato dal comma 8, art. 3 L.R. 15\1991) e successive modifiche e integrazioni.

2. Il campo di applicazione del P.P. è costituito dal territorio comunale delimitato in sede di PRG approvato con Decreto del Dirigente Generale del D.R.U. n. 384 del 17/05/2005 pubblicato sulla GURS n. 26 in pari data, e individuato nella Tav. n.13 P.1 sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati del P.P. elencati al successivo art.2.

art.2 - Elementi costitutivi il Piano Particolareggiato

Sono elementi costitutivi il presente P.P. i seguenti elaborati:

1 - Relazione generale

2 - Norme tecniche di attuazione

3 - Elaborati:

A) Elaborati di analisi: *(all'interno della Ricerca condotta dalla Università tecnica tedesca di Cottbus BTU):*

- Confronto catastale;
- Delimitazione dell'area di intervento;
- Delimitazione e classificazione dei quartieri;
- Zona a rischio di inondazione;
- Siti monumentali;
- Tipologia edilizia;
- Anno di costruzione;
- Condizione attuale – Stato di fatto;
- Numero dei piani;
- Stato di utilizzo degli edifici;
- Destinazione d'uso degli edifici;
- Destinazione d'uso degli edifici (piano terra);
- Numero delle unità abitative;
- Stato di proprietà;
- Valutazione degli edifici;
- Patrimonio edilizio – pianta piano terra 1:600;
- Patrimonio edilizio – pianta piano terra 1:250;
- Patrimonio edilizio – pianta piano terra 1:250;
- Patrimonio edilizio – sezione e profilo 1:500;
- Patrimonio edilizio – sezione e profilo 1:500;
- Percezione degli spazi pubblici;
- Pavimentazione spazi pubblici;
- Illuminazione stradale;
- Eliminazione dei rifiuti solidi;
- Tipologia delle strade e frequenza dell'uso;
- Parcheggio;
- Potenziale;
- Deficit;
- Strategia

B) Elaborati di progetto:

- Tavola P.1: Estratto Piano Regolatore Generale scala 1: 5.000;
- Tavola P.2: Planimetria Generale scala 1: 2.000;
- Tavola P.3: Politiche scala 1: 1.000;
- Tavola P.4: Modalità di intervento sugli edifici scala 1: 1.000;
- Tavola P.5.1: Scheda normativa n°1 scala 1: 500;
- Tavola P.5.2: Scheda normativa n°2 scala 1: 500;
- Tavola P.5.3: Scheda normativa n°3 scala 1: 500;
- Tavola P.5.4: Scheda normativa n°4 scala 1: 500;
- Tavola P.5.5: Scheda normativa n°5 scala 1: 500;
- Tavola P.5.6: Scheda normativa n°6 scala 1: 500;
- Tavola P.5.7: Scheda normativa n°7 scala 1: 500;
- Tavola P.5.8: Scheda normativa n°8 scala 1: 500;
- Tavola P.5.9: Scheda normativa n°9 scala 1: 500;
- Tavola P.5.10: Scheda normativa n°10 scala 1: 500.

art.3 - Efficacia delle Norme

1. Tutte le disposizioni contenute negli elaborati grafici di progetto e nelle presenti Norme di Attuazione hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario, fatti salvi gli interventi già regolarmente autorizzati alla data di approvazione del presente Piano Particolareggiato che non siano in contrasto con lo stesso
2. Per le aree rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, nel caso di eventuali divergenze, la tavola in scala di maggior dettaglio.
3. Nel caso di divergenze fra le tavole e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono le prescrizioni normative.

art.4 - Definizioni e parametri urbanistici

1. Superficie lorda (Sl)

La somma della superficie di tutti i piani fuori terra ed entro terra, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale). Dal computo della superficie lorda sono esclusi:

- i porticati e le gallerie pubbliche o di uso pubblico.
- i portici privati e le logge rientranti non più di ml. 1,50.

Le misure eventualmente eccedenti tale rientro saranno computate ai fini del calcolo della superficie lorda.

- i balconi con sbalzo fino a ml. 1,50
- le autorimesse, le cantine, i locali tecnici e di servizio alla residenza interrati, anche nel caso in cui, se ubicati sotto il sedime di un edificio, emergano fino a 50 cm. dal piano naturale di campagna
- i manufatti tecnologici così come definiti nel Regolamento Edilizio, e i volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio (torri scale, ascensori, camini, abbaini e simili)

2. Volume del fabbricato (V)

È il volume dell'edificio emergente dal terreno, considerato allo stato naturale, o dal piano di spiccatore qualora questo sia ricavato a livello inferiore, ivi comprese logge rientranti e balconi chiusi su cinque facce. Sono esclusi dal volume i porticati liberi al piano terreno, eccettuati i piani per scale, ascensori e portinerie. Per volume interrato si intende quello contenuto sotto il livello naturale del terreno, con non più di una faccia visibile all'esterno.

3. Superficie territoriale (St).

Per superficie territoriale, alla quale si applica l'indice di densità territoriale (It), si intende la superficie complessiva di un'area avente la medesima destinazione di zona. Tale area è comprensiva della superficie fondiaria (Sf) e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di eventuali aree di rispetto.

4. Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria, alla quale si applica l'indice di densità fondiaria (If), si intende la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale (St) con la detrazione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto effettiva, a cui applicare l'indice If. Nel caso di aree edificate, la Sf relativa agli edifici è quella di loro pertinenza, come definita al successivo comma 6.

5. Superficie del lotto (Sl)

E' la superficie reale del terreno accorpato misurata in proiezione orizzontale. Si considerano facenti parte del lotto, al solo effetto del raggiungimento della superficie minima prevista dalle norme urbanistiche non per quanto attiene il rapporto superficie - volume edificabile, anche le strade in comproprietà (in quest'ultimo caso, per la quota percentuale di competenza del proprietario del lotto).

6. Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq).

7. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq).

8. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mq/mq).

9. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq).

10. Superficie coperta (Sc)

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, ad esclusione degli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a m.1,50, delle scale aperte e scoperte, ma compresi i portici delimitati da pilastri, indipendentemente dalle loro dimensioni.

11. Rapporto di copertura (Rc)

È il rapporto tra superficie coperta o copribile da edifici e la superficie fondiaria del lotto corrispondente.

12. Altezza degli edifici (H)

Differenza, per ogni fronte, fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale, e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio (con esclusione dei manufatti tecnologici).

Nel caso di linee inclinate lungo il piede delle fronti si considera la quota media.

13. Distanze dai confini (dc)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni, tra la linea di confine ed il fabbricato.

Nel caso di sopraelevazione di fabbricato preesistente a distanza inferiore dal confine a quella prevista dal vigente strumento urbanistico, non è applicabile la norma sulla distanza dal confine, ma varrà il principio della prevenzione di cui al Codice Civile.

E' sempre ammessa la deroga convenzionale al rispetto della distanza dal confine, previo il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra i fabbricati da parte del proprietario confinante, da trasciversi nei registri immobiliari prima del rilascio della concessione.

E' comunque consentita la costruzione sul confine; ove sul confine stesso esista già un edificio e la nuova costruzione si sviluppi in aderenza a quella preesistente non è richiesto il consenso del proprietario confinante, che - altrimenti - deve risultare da atto registrato. Il suddetto sviluppo in aderenza sussiste anche laddove la parete sul confine della nuova costruzione ecceda quella della costruzione esistente previo il consenso del vicino da acquisirsi con atto registrato.

14. Distanze tra fabbricati (df)

E la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, che deve intercorrere in ogni punto ed in tutte le direzioni, tra le proiezioni orizzontali degli edifici con esclusione delle sporgenze delle falde di copertura, dei poggiali aperti, e delle pensiline purché non aggettanti più di m 1,50. Tale distacco non viene in predicato, nell'ipotesi di sopraelevazione di fabbricati esistenti che non determinino ampliamento della superficie coperta sul lato del fabbricato che dà origine al rispetto.

15. Distanza dalle strade (ds)

E' la distanza minima misurata sul piano orizzontale tra il limite esterno della viabilità esistente o di progetto e la superficie coperta del nuovo fabbricato.

La distanza dalla strada non viene in predicato nell'ipotesi di ampliamento in linea del fabbricato e cioè senza riduzione della distanza verso la strada.

Non determinano l'obbligo del rispetto, salva diversa specifica disposizione delle presenti Norme di Attuazione, le strade private, non gravate da servitù di uso pubblico.

16. Potenzialità edificatoria delle aree.

Gli indici riportati nelle norme sono sempre indici massimi. La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio. Gli indici di densità territoriale e fondiaria rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, ecc.) ed edilizi (altezze, distanze, ecc.) prescritti. L'indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile, sia in sede di redazione dei piani attuativi, sia in sede di rilascio di singole concessioni. Quando venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, essa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio che resta vincolata alla successiva non edificazione. Pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della Superficie Fondiaria utile per nuovi interventi edilizi. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle planimetrie del P.R.G.

Il Comune ha la facoltà di richiedere prima del rilascio della concessione e/o autorizzazione la trascrizione del vincolo di cui sopra a cura e spese del proprietario.

1. Opere di urbanizzazione.

Ai sensi delle leggi n.847/64 e n.865/71 e della ulteriore normativa in materia, sono così definite:

Opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali e marciapiedi
- spazi di sosta o di parcheggio
- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato

Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo
- mercati
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici religiosi
- impianti sportivi
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- aree verdi urbane.

TITOLO II - Attuazione del Piano Particolareggiato

art.5 - Modalità di attuazione del Piano Particolareggiato

1. L'attuazione del P.P. avviene mediante:

- a - la preliminare formazione di strumenti attuativi (PdR, PU, PRU) di iniziativa pubblica o privata;
- b - gli interventi edilizi diretti.

art.6 - Piani di Recupero

1. Nelle zone dove è prescritto il Piano di Recupero (PdR), il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano suddetto, secondo le prescrizioni delle presenti norme.

art.7 - Contenuti dei Piani di Recupero

1. La formazione dei PdR viene promossa successivamente all'approvazione del presente Piano.

2. Gli elaborati minimi costituenti i PdR sono i seguenti:

a) Elaborati di analisi in scala 1/500 e 1/200 nei quali vanno evidenziati:

- la situazione, la consistenza, l'analisi storica e tipologica degli edifici, manufatti e aree esistenti;
- il rilievo quotato dell'area;
- la relazione geologica dell'area;
- il rilievo del verde esistente, l'indicazione delle specie arboree;
- la documentazione fotografica dell'area e dei prospetti esterni dei singoli edifici;

b) Elaborati di progetto in scala 1/500 e 1/200 nei quali vanno riportati:

- le piante, i prospetti e le sezioni dei nuovi edifici e manufatti previsti;
- i principali interventi previsti sugli edifici;
- la sistemazione delle aree scoperte;
- la progettazione di massima delle reti tecnologiche, della rete viaria, dei percorsi pedonali e ciclabili;
- la relazione tecnica descrittiva;
- norme tecniche di attuazione che specifichino per quella zona la normativa generale della Variante;
- i comparti eventualmente previsti dal PdA;
- la specificazione degli oneri a carico di ciascun soggetto attuatore.

c) Nei Piani di Recupero di iniziativa privata deve essere inoltre allegata una convenzione riportante:

- L'impegno a realizzare gli interventi previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti ed espressamente descritte in progetto;
- la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di cui al precedente comma, scomputando il loro costo dalla quota di contributi dovuta per le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione;
- i termini entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste;
- le sanzioni convenzionali nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

3. Il PdR può apportare lievi modificazioni ai perimetri delle zone individuate dal P.P. che non superino il 15% della superficie dell'area, per rispettare i confini catastali o per regolarizzare aree che per la loro conformazione non siano suscettibili di razionale utilizzazione.

4. In attesa dell'approvazione dei rispettivi piani, nelle aree assoggettate a PdR sono consentite solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

5. Successivamente all'approvazione del presente Piano Particolareggiato il Consiglio Comunale può individuare con apposita delibera ulteriori PdR, senza che ciò costituisca variante al P.P.

art.8 - Progetti Unitari (PU)

1. Nelle zone dove è prescritto il Progetto Unitario (PU), il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del Progetto suddetto, secondo le prescrizioni della Scheda Normativa di Riferimento.

2. Successivamente all'approvazione del presente Piano Particolareggiato il Consiglio Comunale può individuare con apposita delibera ulteriori PU, senza che ciò costituisca variante al P.P.

art.9 - Progetti di Riqualificazione Urbanistica (PRU)

1. Nella tavola P3 sono individuate con apposito retino le aree sottoposte a Progetti di Riqualificazione Urbanistica (P.R.U.), di iniziativa pubblica o privata.
Tali Progetti riguardano la riqualificazione coordinata di aree pubbliche e di zone di interesse collettivo (sistemazione di piazze, giardini, parcheggi, percorsi pedonali, arredo urbano, ecc.).
2. In assenza del PRU, all'interno del perimetro valgono le norme relative alle singole unità edilizie.
3. Il PRU potrà prescrivere modifiche all'assetto urbanistico dell'area interessata, anche relativamente alle unità edilizie private e le relative aree di pertinenza, motivate da ragioni di carattere pubblico e di riqualificazione ambientale.
4. I PRU devono salvaguardare le preesistenze storiche (pavimentazioni, manufatti accessori, elementi di arredo urbano) esistenti nell'area d'intervento e operare attraverso materiali, sistemazione a verde, nuovi elementi di arredo urbano, inserimenti cromatici, definizione degli spazi aperti, coerenti con l'assetto fisico e morfologico del centro antico.
5. E' esclusa la possibilità di costruzione di nuovi edifici all'interno del perimetro del P.R.U., con eccezione di manufatti di natura pubblica strettamente necessari al miglior utilizzo dell'area e di garage interrati anche di iniziativa privata.
6. Successivamente all'approvazione del presente Piano Particolareggiato il Consiglio Comunale può individuare con apposita delibera ulteriori P.R.U., senza che ciò costituisca variante al PRG.

art.10 - Trasferimento di volumetria

1. Nelle aree sottoposte a PdR riportanti il medesimo numero identificativo e oggetto di una medesima Scheda Normativa il volume complessivo realizzabile è il prodotto dell'indice di edificabilità della somma della superficie delle due aree. Pertanto i proprietari delle due aree avranno i medesimi diritti edificatori, corrispondenti all'area posseduta.
2. Le aree con destinazione a "verde e/o servizi pubblici" saranno cedute gratuitamente al Comune quando si realizzeranno le condizioni per il trasferimento volumetrico.

art.11 - Intervento diretto

1. In tutte le zone comprese all'interno del perimetro del P.P. dove non sia prescritto il PdR si applica l'intervento diretto.

art.12 - Oneri di urbanizzazione

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

art.13 - Parcheggi privati

1. Nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi esclusivi, in misura non inferiore a quanto definito dalle presenti Norme.

TITOLO III - Modalità di intervento sugli edifici

art.14 - Definizione delle categorie di intervento

1. Le modalità di intervento relative agli edifici ed alle aree di pertinenza oggetto del presente P.P. vengono classificate secondo le sottoelencate categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo
- risanamento
- ristrutturazione
- demolizione e ricostruzione
- demolizione
- nuova edificazione

2. All'atto del rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia dovrà essere precisata la categoria di intervento di riferimento.

3. Gli interventi prescritti per ogni categoria di intervento di cui al precedente comma 1 sono ammessi per tutte le categorie di intervento successive; ciò non vale per la "demolizione".

4. Ove non sia espressamente vietato dalle presenti Norme, il cambio di destinazione d'uso degli edifici è sempre ammesso purché la nuova destinazione sia compatibile con la tipologia architettonica dell'edificio esistente e con le opere previste dalle singole categorie di intervento.

art.15 - Manutenzione ordinaria

1. Vengono definiti interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare e riparare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. A titolo esemplificativo sono riconducibili alla manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- pulitura, esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, grondaie, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazioni degli esistenti tipi di materiale, delle tinte, delle tecnologie, e comunque a condizione che non vengano sostituite parti strutturali;
- riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienico-sanitario o tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione, sostituzione di infissi interni;
- riparazione di pavimenti interni.

3. Per gli immobili soggetti a vincolo monumentale ai sensi della Legge 1 giugno 1939, n. 1089, dovrà essere richiesta l'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Culturali.

art.16 - Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitario e tecnologico, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. Nel caso di edifici classificati, il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando sono effettuate allo scopo di assicurare la stabilità e la migliore funzionalità dell'edificio, ove non comportino alcuna modifica o alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente, senza interessare i prospetti e con l'uso di materiali analoghi a quelli originali.

La copertura va mantenuta nelle forme e con i materiali esistenti. Le fronti possono essere interessate esclusivamente da interventi di restauro conservativo.

3. A titolo esemplificativo sono riconducibili alla manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- il ripristino dei paramenti murari esterni;
- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché siano utilizzati materiali e criteri costruttivi compatibili con quelli esistenti;
- la rimozione e sostituzione di elementi strutturali, nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti purché queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;
- la modifica o la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;
- i lavori di controsoffittatura dei locali;
- la realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio di abitazioni esistenti;
- la modificazione della pavimentazione dei piazzali privati;
- la realizzazione di intercapedini, bocche di lupo, drenaggi esterni e canalizzazioni per il deflusso di acque bianche e nere purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;
- la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore e materiale;
- la realizzazione di isolamento termico interno.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

5. Le opere di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali, commerciali, ed agricole) riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano.

art.17 - Restauro conservativo

1. Costituiscono interventi di restauro quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesto dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Si precisa inoltre che per:

- Consolidamento devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzano importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione.

- Rinnovo devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e senza compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico.

- Ripristino devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate, demolite o alterate che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, documenti, catasti, analisi filologica, ecc.) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti debbono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

Il Ripristino tipologico può essere esteso alla ricostruzione di interi manufatti di origine storica e ridotti allo stato di rudere.

art.18 - Risanamento conservativo

1. Costituiscono interventi di risanamento conservativo quelli tendenti alla conservazione o al ripristino

degli elementi fondamentali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici, migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale.

2. Oltre a quanto ammesso nel "Restauro", nel "Risanamento conservativo" è ammesso anche il riassetto, la ricomposizione delle singole tipologie e la ridefinizione delle unità nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono. Gli interventi non devono in ogni caso modificare l'assetto della struttura muraria portante dell'edificio né i suoi caratteri architettonici interni ed esterni. Le coperture vanno mantenute nella forma e con i materiali esistenti o comunque tipici dei modi costruttivi tradizionali. Le coperture possono essere modificate allo scopo di riportarle alle condizioni originarie qualora fossero state alterate e comunque per riportarle a forme e tipologie tipiche del centro storico.

3. Nel caso degli edifici di tipo agricolo/industriale di origine storica il rispetto dell'impianto tipologico, dovrà essere tale da mantenere riconoscibile sia dall'esterno che dall'interno dell'edificio tale organizzazione spaziale; pertanto la suddivisione degli ambienti dovrà essere compatibile con tale esigenza.

4. Nelle parti non residenziali degli edifici sono consentite quelle modifiche funzionali e distributive, in pianta e in prospetto, compatibili con la logica costruttiva, con i tipi di materiale e con la regola compositiva del manufatto stesso.

art.19 - Ristrutturazione

1. Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, purché l'assetto delle murature perimetrali non venga modificato.

2. Negli edifici residenziali, allo scopo esclusivo di realizzare servizi tecnici o igienico sanitari non ricavabili all'interno dell'edificio originario, è possibile realizzare un aumento massimo e per una sola volta del volume esistente pari al 5%, anche attraverso corpi aggiunti che comportino l'occupazione di superfici esterne alla originaria area di sedime, quando la superficie scoperta di pertinenza sia non inferiore al 40% della superficie complessiva dell'unità edilizia.

Tale aumento viene elevato al 15% in caso di edifici a destinazione alberghiera con un volume esistente non superiore a 4.000 mc.

3. Gli interventi di ristrutturazione debbono in ogni caso evidenziare nel progetto la presenza di eventuali parti storiche dell'edificio e garantirne la conservazione.

4. Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati al rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

art.20 - Demolizione e ricostruzione

1. Sono assoggettati alle modalità di intervento basate sulla "demolizione e sostituzione" gli edifici che, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine, possono essere radicalmente trasformati per meglio rispondere alle esigenze d'uso o per meglio inserirsi nel contesto urbano o nell'ambiente circostante.

Sono altresì assoggettati a tale modalità di intervento gli edifici o parti di edificio di recente edificazione e privi di valori architettonici e ambientali, allo scopo di realizzare nuove costruzioni rispondenti a nuove necessità d'uso e meglio inserite nell'ambiente circostante dal punto di vista architettonico e morfologico di quelle preesistenti.

2. Le opere ammesse sono tutte quelle che consentono la modificazione anche totale, sia interna che esterna, degli edifici esistenti, senza spostamento di sedime.

3. La "Sostituzione edilizia" consente un aumento massimo e per una sola volta del volume esistente pari al 10%; il nuovo volume può essere realizzato, anche al di fuori del sedime originario, purché in adiacenza al corpo principale e purché edificato entro i limiti dell'allineamento più avanzato degli edifici contermini.

I corpi aggiunti in aderenza che comportino l'occupazione di superfici esterne all'originaria area di sedime,

sono ammessi quando la superficie scoperta di pertinenza sia non inferiore al 40% della superficie complessiva dell'unità edilizia.

4. Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima: quando non diversamente indicato in cartografia, non superiore all'edificio preesistente. Qualora il nuovo edificio si trovi in adiacenza di un edificio vincolato ai sensi dei precedenti art.17 e 18, o intercluso su almeno due lati tra edifici vincolati dai medesimi articoli, la sua altezza potrà essere:
- non superiore a quella degli edifici vincolati qualora l'edificio preesistente sia più alto;
- uguale a quella degli edifici vincolati, qualora l'altezza dell'edificio preesistente sia più bassa .
- distanza tra gli edifici, per quanto concerne l'ampliamento in aderenza al corpo principale, nel rispetto delle distanze previste dal codice civile;
- distanza dai confini delle strade non inferiore a quella preesistente o in allineamento agli edifici storici contermini;
- rispetto dello standard dei parcheggi.

art.21 - Demolizione

1. Si applica agli edifici, parti di edificio, manufatti edificati in epoca recente in contrasto con l'insieme edilizio o urbano di cui fanno parte.

2. La "Demolizione senza ricostruzione" consiste nell'eliminazione completa dell'edificio, o di parte di esso.

3. Sono sottoposti a "Demolizione senza ricostruzione" tutti i manufatti accessori edificati dopo il 1980 ricadenti nelle pertinenze degli edifici vincolati a "Restauro" anche se non espressamente individuati nella cartografia di P.P. E' comunque consentita l'ordinaria e la straordinaria manutenzione.

art.22 - Nuova edificazione

1. L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi nuova opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, ed inoltre dei muri di sostegno e contenimento di altezza non inferiore a metri 1,00.

TITOLO IV - Disciplina generale

art.23 - Aree relative al centro storico

1. Le aree relative agli insediamenti storici comprendono gli immobili di interesse storico-artistico e/o ambientale e paesaggistico, isolati o riuniti in complessi, le relative pertinenze e le aree libere ad essi organicamente connesse.

art.24 - Aree e edifici compresi nel perimetro del centro storico

1. Sugli edifici compresi nel perimetro degli insediamenti storici si applicano le modalità di intervento come definite negli articoli del Titolo terzo delle presenti Norme di Attuazione.

2. In caso di intervento, gli alloggi di nuova formazione devono avere una superficie minima utile di mq.45, se sono ricavati all'interno di edifici la cui destinazione alla data di adozione del P.P. è residenziale; di mq.60, se sono ricavati all'interno di edifici la cui destinazione alla data di adozione del P.P. non è residenziale.

3. Le aree di pertinenza degli edifici comprese nel perimetro degli insediamenti storici sono inedificabili, salvo diversa prescrizione cartografica e salvo quanto previsto nel successivo art.34 (Manufatti accessori) e per gli ampliamenti consentiti nonché i garage interrati ai sensi della Legge 122/89.

Il corretto uso degli spazi liberi qualifica e valorizza l'ambiente del centro storico; a tal fine sono consentiti gli interventi mirati alla manutenzione e conservazione dei giardini, degli orti, dei prati, del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. nonché alla rimozione di oggetti, depositi, baracche, materiali e quanto altro deturpa l'ambiente o costituisce pregiudizio per la qualità complessiva dei luoghi e dell'abitato.

Spetta al Sindaco ordinare gli interventi diretti al recupero di situazioni degradate.

4. Le opere e gli edifici esistenti che risultino in contrasto con le prescrizioni di cui al Titolo terzo delle presenti Norme di Attuazione potranno subire solamente trasformazioni che li adeguino ad esse.

Per tutti gli edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

art. 25 - Edifici pubblici e di uso pubblico

1. Tali edifici sono destinati a funzioni pubbliche o di uso pubblico quali i servizi scolastici, culturali, sociali, sanitari, amministrativi, gli impianti tecnologici, le attrezzature di interesse generale.

2. La destinazione specifica per ciascun edificio è indicata in cartografia; tale destinazione può tuttavia essere modificata, fermo restando l'uso pubblico, attraverso una deliberazione del Consiglio Comunale.

3. In caso di modificazione degli edifici esistenti, possono essere applicate tutte le categorie di intervento previste dal Titolo terzo delle presenti Norme, salvo diversa specifica indicazione.

art.26 - Aree a verde pubblico e attrezzato

1. Nei parchi e giardini pubblici o di uso pubblico esistenti o di progetto è prescritta la sistemazione a verde, a spazi di sosta e di gioco.

E' consentita l'edificazione di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi o attrezzature precarie per il ristoro, di servizi igienici.

2. E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici a raso, purché la superficie complessiva sia inferiore al 10% dell'area, e di parcheggi interrati purché l'area interessata sia inferiore al 60% dell'intera area e la copertura del parcheggio sia prevalentemente sistemata a verde.

art.27 - Zone destinate alla viabilità ed ai parcheggi pubblici

1. La cartografia di Piano Particolareggiato identifica con apposita simbologia le strade esistenti e quelle di progetto.

2. Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, ecc.).

Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni e nelle piazze possono essere realizzate solo

opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.

3. I tracciati delle strade evidenziati nella cartografia sono da ritenersi indicativi; la loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva.

Tutte le opere di miglioramento di tratti stradali esistenti, anche se non indicati in cartografia, sono comunque ammessi.

4. Tutte le strade di nuova costruzione o sottoposte ad opere di ristrutturazione debbono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, di larghezza non inferiore a ml.1.50 per lato. Qualora ciò fosse tecnicamente impossibile, potrà essere realizzato un marciapiede su un solo lato.

5. Gli spazi destinati a parcheggi pubblici e individuati in cartografia con apposito simbolo sono inedificabili, con l'eccezione degli interventi edilizi relativi alla costruzione di fabbricati, anche interrati, destinati esclusivamente al ricovero e alla sosta di autoveicoli. Tali fabbricati possono essere realizzati anche per iniziativa privata; in tal caso il loro uso sarà regolamentato da apposita convenzione.

6. Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

In particolare i bordi delle aree riservate alla circolazione e alla sosta automobilistica dovranno essere di norma alberati.

7. Su tutte le strade esistenti, anche quando ciò non sia specificamente individuato in cartografia, sono consentiti interventi di ristrutturazione con eventuali limitati ampliamenti, al fine di renderle più adatte alla loro funzione e migliorare la circolazione stradale.

8. Gli impianti per la distribuzione al pubblico di carburanti al servizio della circolazione veicolare esistenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato debbono essere trasferiti. I nuovi impianti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, cisterne interrate, pensiline, ecc.) anche le strutture per lo svolgimento delle seguenti attività: assistenza meccanica e lavaggio degli autoveicoli, attività commerciali connesse con l'assistenza meccanica, servizi, di ristoro, servizi igienici e altre attività simili.

TITOLO VI- Tutela ambientale

art.28 - Scopo, oggetto ed esercizio della tutela

1. Scopo della tutela è la conservazione e valorizzazione delle qualità ambientali e paesaggistiche e dei valori storico-culturali delle aree sottoposte a Piano Particolareggiato e delle aree limitrofe del territorio comunale.

art.29 - Aree di tutela ambientale

1. L'assetto morfologico, paesistico e funzionale dei luoghi non può essere modificato da interventi che compromettano o peggiorino la stabilità del suolo, le condizioni idrogeologiche e i quadri naturalistici e paesaggistici esistenti.

2. Nella realizzazione delle infrastrutture previste o necessarie tutte le opere a vista debbono essere eseguite con materiali tradizionali locali e debbono perseguire l'obiettivo del minore impatto ambientale possibile. Tutte le opere provvisorie utilizzate per tali costruzioni vanno rimosse, così come vanno rimosse tutte le infrastrutture di cui sia cessato l'uso, e le aree recuperate vanno risistemate in modo da eliminare ogni traccia degradante degli impianti rimossi.

3. Gli interventi edilizi ammessi vanno realizzati con la massima cura del loro inserimento ambientale

art.30 - Aree di interesse archeologico

1. Le zone e gli elementi di interesse storico e archeologico presenti nel territorio sono sottoposti alle disposizioni enunciate nella Legge 1 giugno 1939 n. 1089.

2. Le indicazioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla salvaguardia e alla valorizzazione delle singole zone archeologiche e degli elementi in esse contenuti ivi comprese non solo quelle il cui interesse è stato notificato, ai sensi dell'art. 3 della Legge 1 giugno 1939 n. 1089, ma anche quelle presunte caratterizzate da giacimenti archeologici individuati ma non totalmente conosciute nella loro esatta estensione o non ancora sottoposte ad indagini metodologiche. Il loro numero non è fisso ma è destinato ad essere costantemente aggiornato in parallelo con il prosieguo della ricerca.

3. Il Piano Particolareggiato riporta, con apposita simbologia, le zone di interesse archeologico così ripartite:

Zone di tipo 1 - si tratta di zone o di singoli elementi ben localizzati nel territorio sul piano topografico, aventi alto valore scientifico e documentario non solo per la realtà storico-ambientale in cui sono inseriti. La loro estensione, non totalmente evidenziata, impone l'adozione di precise norme di conservazione globale.

Zone di tipo 2 - sono zone che hanno restituito numerosi indizi di interesse archeologico, topograficamente localizzate, tali da definire una superficie di sicuro interesse. La loro attuale ubicazione o la loro entità storica - strutturale sconsigliano l'adozione di rigidi vincoli, ma piuttosto programmi integrati di verifica e di intervento.

Zone di tipo 3 - sono zone che hanno restituito nel passato manufatti di interesse archeologico scarsamente documentate sul piano topografico tanto da rendere incerta l'esatta localizzazione.

4. Nelle zone di interesse archeologico sopra definite sono ammesse le seguenti attività:

- nelle zone archeologiche di tipo 1 sono possibili soltanto le attività di ricerca e di scavo archeologico, lo studio ed il restauro delle strutture rinvenute nonché gli interventi di valorizzazione per migliorare e favorire la fruizione pubblica e sono sottoposte alla tutela della Soprintendenza Archeologica

- nelle zone archeologiche di tipo 2 oltre alle attività indicate al precedente paragrafo è possibile l'utilizzazione del suolo secondo le prescrizioni indicate dal Piano Particolareggiato Generale con la sola condizione che ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che comporta scavi meccanici, movimenti di terra, modifiche agrarie profonde e interventi comunque oggetto di concessione o autorizzazione edilizia, deve essere preventivamente segnalata da parte degli interessati alla Soprintendenza Archeologica, producendo copia con dimostrazione dell'avvenuto deposito al Comune prima del rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia stessa.

La Soprintendenza Archeologica potrà compiere ricerche e sondaggi preventivi in loco ed eventualmente imporre specifiche cautele o prescrizioni.

- nelle zone archeologiche di tipo 3 non sussistono particolari disposizioni di tutela con la conseguente

pratica di tutte le attività previste dal Piano Regolatore Generale, ferme restando le norme di cui ai punti 1 e 5 del presente articolo. Rimane inteso che trattandosi di una potenziale area di interesse archeologico ogni attività di trasformazione va eseguita con particolare attenzione a tutti quegli indizi che possono rientrare negli interessi di cui all'art. 1 della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 sommariamente indicati nell'ultimo comma del presente articolo.

5. Per tutto l'ambito del P.P. le disposizioni statali e regionali circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte fortuite di elementi di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico.

I progettisti, i direttori dei lavori di tutte le opere edilizie e i responsabili dell'esecuzione di qualsivoglia intervento devono inoltre sospendere immediatamente i lavori per consentire accertamenti e prospezioni tempestive, e quindi - se del caso - adeguare le originarie previsioni dei progetti in esecuzione alle eventuali sopravvenute esigenze manifestate dalle Autorità competenti.

TITOLO VII - Norme generali e speciali

art.31 - Prescrizioni generali di carattere edilizio

1. Tutti gli interventi devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni previste nell'ambiente circostante e, in particolare, devono osservare i criteri generali di seguito esposti.

2. Negli interventi sui fabbricati esistenti interni al perimetro del Centro Storico, fatte salve le specifiche prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme, vanno osservate le seguenti indicazioni:

a) coperture: i materiali e le forme devono riproporre i caratteri originali degli edifici.

b) le murature in pietra originali vanno conservate. Sulle facciate intonacate si devono riproporre i tipi e i colori originali dell'intonaco, anche nei modi di applicazione. La partitura originaria delle aperture delle porte e delle finestre, le loro dimensioni, i loro caratteri costruttivi e gli elementi architettonici di decorazione vanno mantenuti. L'eventuale apertura di nuovi fori deve corrispondere alle caratteristiche architettoniche originarie delle facciate, riprendendo la partitura e i moduli compositivi fondamentali. I serramenti dovranno rispettare i materiali, le forme e le eventuali tinteggiature tradizionali.

3. Negli esercizi pubblici e negli alberghi, esistenti alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato è possibile realizzare ampliamenti nel sottosuolo al fine di migliorare le dotazioni dell'azienda solo qualora prevedano la realizzazione dello standard di parcheggio corrispondente.

art.32 - Tutela e sviluppo del verde

1. In tutti gli interventi, con particolare riguardo alle zone residenziali, di uso pubblico e agli interventi di infrastrutturazione, deve essere curato in modo speciale il verde, che dovrà essere oggetto di apposito progetto.

2. In tutti i progetti presentati per ottenere il provvedimento abilitativo gli alberi esistenti dovranno essere rilevati e indicati, con denominazione delle essenze, su apposita planimetria e con relativa documentazione fotografica.

I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare quanto più possibile le piante esistenti; l'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto da progetto approvato.

In sede di rilascio della concessione può essere imposta la sostituzione degli alberi abbattuti con altre della medesima specie.

La scelta delle specie, delle alberature e degli arbusti deve fatta tra le specie autoctone e quelle che caratterizzano la vegetazione tradizionale del luogo.

3. Le sistemazioni alberate, se previste in area pubblica o di uso pubblico, vanno realizzate dal Comune. Se prevista in aree private, la piantumazione va effettuata contestualmente a qualsiasi intervento che comporti autorizzazione o concessione edilizia nella medesima area.

art.33 - Decoro dell'ambiente urbano

1. Nel Centro Storico è vietata la costruzione di cabine elettriche di trasformazione isolate. Questi impianti vanno realizzati entro volumi incorporati negli edifici esistenti o ricostruiti, o quando possibile vanno interrati.

2. Negli interventi di miglioramento delle reti telefoniche, elettriche e di illuminazione pubblica vanno rimossi i conduttori aerei e i cavi sulle facciate in vista, eliminando altresì le mensole e le paline.

3. Per la pavimentazione delle strade interne alla delimitazione degli insediamenti storici, e in generale negli spazi aperti al pubblico e nelle corti private è sconsigliato l'impiego di manti bituminosi o cementizi. E' consigliato adottare elementi e tecniche di posa di tipo tradizionale, secondo le consuetudini locali.

4. Sono vietate le recinzioni e le cordone costituite da elementi cementizi, prefabbricati o formati in opera, e le inferriate a rete.

5. Gli elementi che caratterizzano e qualificano la scena urbana, quali murature di recinzione o di perimetro, gradinate, muretti, elementi lapidei decorativi, ecc. sono assoggettati a tutela e non possono essere rimossi o manomessi.

6. I manufatti e gli elementi di nuova collocazione che a diverso titolo interferiscono con la scena urbana (cabine telefoniche, chioschi, ecc.) e i materiali di ripristino dei manufatti esistenti devono essere disposti e utilizzati in modo coerente rispetto ai caratteri specifici dell'ambiente storico e non.

7. La segnaletica stradale va contenuta entro il minimo strettamente necessario e solo per informazioni di pubblico interesse. La pubblicità commerciale è ammessa esclusivamente negli spazi predisposti all'uso dall'Amministrazione Comunale.

8. I parcheggi pubblici vanno realizzati negli spazi previsti in cartografia. Nella loro realizzazione ci si dovrà attenere a criteri di minimo impatto ambientale, curando in particolare le pavimentazioni, l'illuminazione, gli accessi, le opere di arredo stradale ed assicurando una adeguata alberatura dei bordi e degli spazi interni.

art.34 - Manufatti accessori

1. La possibilità di costruire nello spazio di pertinenza all'unità edilizia manufatti accessori è così regolata:

a) nelle aree di pertinenza degli edifici soggetti a "Restauro" non è consentita la realizzazione di costruzioni di qualsiasi tipo, isolate o addossate al corpo dell'edificio;

b) nelle aree di pertinenza degli edifici soggetti a "Risanamento conservativo" è ammessa la costruzione di manufatti da adibire a garage o deposito quando sia verificata l'impossibilità di realizzare tali funzioni all'interno del sedime dell'edificio.

Le dimensioni massime dei nuovi manufatti sono di ml.5x5x3h.

Vanno rispettate le distanze del Codice Civile, mantenendo comunque una distanza minima dai confini di ml.1,50.

c) per le altre categorie di intervento, tali funzioni vanno ricavate all'interno del sedime dell'edificio ristrutturato o realizzato ex novo.

2. Le eventuali costruzioni in sottosuolo dovranno comportare la risistemazione delle aree libere sovrastanti senza alterarne la forma e la superficie.

I garage in sottosuolo dovranno mantenere la distanza minima di ml.1,50 dai confini di proprietà e di ml.3,00 dagli edifici esistenti, salvo diverso accordo tra le parti.

art.35 - Modalità di presentazione dei progetti

1. Tutti i progetti presentati dovranno contenere gli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio Comunale, tali elaborati dovranno essere integrati come segue.

a) Per gli interventi di Restauro Conservativo e di Risanamento i disegni di rilievo delle piante, delle sezioni e dei prospetti dovranno essere eseguiti con il dettaglio della scala 1/50 e dovranno essere corredati da disegni in scala maggiore riferiti a particolari architettonici e costruttivi.

Oltre al rilievo strutturale dovrà essere eseguito un rilievo storico critico e dovranno essere forniti elaborati relativi all'analisi storica, fisica e strutturale dell'edificio.

Dovranno inoltre essere forniti esaurienti indicazioni di ogni elemento esterno qualificante gli spazi aperti (alberature, muri, pavimentazioni, ecc.).

E' prescritta una esauriente documentazione fotografica degli spazi interni e delle varie fronti, oltre che di tutti gli elementi decorativi e costruttivi.

b) Per gli interventi di "Ristrutturazione" i rilievi potranno essere eseguiti con il dettaglio della scala 1/100.

Dovrà in ogni caso essere fornita una analisi storico critica dell'edificio in modo da documentare esaurientemente le parti dell'edificio che occorre salvaguardare e quelle che possono essere ristrutturate o sostituite.

c) Per gli interventi di "Ristrutturazione totale" o di "Sostituzione edilizia" i disegni di rilievo dovranno documentare in modo chiaro la situazione preesistente, soprattutto per quanto concerne la superficie coperta e il rapporto con le aree di pertinenza.

2. In tutti i casi sopra elencati i disegni di progetto saranno redatti nella medesima scala dei disegni di rilievo, in modo da porre in evidenza le eventuali variazioni del corpo di fabbrica e i punti singolari.

Dovrà essere fornita inoltre precisa indicazione delle modalità attraverso le quali si attueranno gli interventi, in particolare modo per quanto concerne l'uso dei materiali, i consolidamenti, gli impianti tecnologici, i restauri e i ripristini delle facciate e delle coperture, le tinteggiature e i decori.

art.36 - Contenuti dei singoli Piani di Recupero

1. I PdR, individuati in cartografia con apposito perimetro, dovranno perseguire le finalità e rispettare le prescrizioni indicate nelle rispettive "Schede Normative".

2. Ai PdR, va sempre allegata una convenzione ai sensi dell'art.7 delle presenti NTA.

3. I PdR possono essere realizzati d'Ufficio come previsto dall'art 11 della L.R. N 71/78 "Formazione dei comparti"

4. I PdR sono i seguenti:

1. Piano di Recupero Piazzetta Garibaldi, via De Amicis, via Giovanni Verga, via Alessandro Manzoni (Scheda Normativa n°1).

Il Piano si pone come finalità la ricostruzione di parte di tessuto urbano e il ripristino di un'area a piazza pubblica, entrambi cancellati dai bombardamenti bellici; l'ambito del Piano comprende due aree distinte e prevede:

- la realizzazione di 11.093 mc di nuova volumetria, prevalentemente residenziale, nell'area più ampia delimitata da piazzetta Garibaldi e via De Amicis, il ripristino della viabilità e dello spazio pubblico esistenti prima delle distruzioni di guerra;
- la realizzazione, nella seconda area di 580 mq, di un verde pubblico che conservi, con un percorso pedonale, memoria della viabilità storica;

2. Piano di Recupero lungomare Paolo Borsellino, via Giovanni Bovio (Scheda Normativa n°2). Obiettivo del Piano, oltre al completamento verso mare dell'isolato ricostruito dal Piano di Recupero n° 1, è il riordino delle attività compatibili che fronteggiano l'area su Lungomare Borsellino che qui possono trovare adeguata localizzazione. Il Piano prevede:

- la realizzazione di 5.749 mc di nuova volumetria a destinazione commerciale e residenziale;
- la realizzazione di una piazza e di verde pubblico di 120 mq.

3. Piano di Recupero via Edmondo De Amicis, via Giuseppe Verdi (Scheda Normativa n°3).

Finalità del Piano è il completamento, secondo i sedimi dell'edificato antecedenti le distruzioni di guerra, dell'area oggetto del comparto. A tal fine il Piano prevede:

- la realizzazione di 5.438 mc di nuova volumetria, prevalentemente residenziale, nell'area storicamente edificata;
- la realizzazione di un percorso pedonale sulla viabilità storica.

4. Piano di Recupero piazzale Vincenzo Almanza, via Santo Padre Pio, piazza Cavour (Scheda Normativa n°4).

Il Piano ha come finalità la ricostruzione di parte dell'edificato distrutto dalla guerra e la pedonalizzazione dell'area interclusa tra piazzale Almanza e piazza Cavour; per questo il Piano prevede:

- la realizzazione di 11.273 mc di nuova volumetria con destinazione d'uso residenziale e prevalentemente commerciale al piano terra;
- la realizzazione di un'area pubblica attrezzata pedonale di 510 mq.

5. Piano di Recupero via Giuseppe Verde, via Alessandro Manzoni, via Conventino, via Concezione (Scheda Normativa n°5).

Finalità del Piano è la realizzazione di garage ad uso pubblico, per questo si prevede:

- la realizzazione di 6.900 mc di nuova volumetria con destinazione d'uso residenziale, uffici e commerciale al piano terra;
- la realizzazione di 1.780 mq di superficie lorda di garage ad uso pubblico.

6. Piano di Recupero lungomare Paolo Borsellino, via della Torre (Scheda Normativa n°6).

Per la riorganizzazione dell'area antistante il Castello come verde pubblico attrezzato, che permetta

anche un accesso in quota all'edificio storico, il Piano prevede:

- la realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato di 1.370 mq;
- la realizzazione di un collegamento a ponte tra il verde pubblico ed il Castello;
- la realizzazione di nuova volumetria interrata in continuità con quella esistente con destinazione d'uso commerciale.

7. Piano di Recupero via arciprete D'Aietti, corso Vittorio Emanuele, via della Torre (Scheda Normativa n°7).

La finalità del Piano è il riordino dell'area adiacente il Castello e la sostituzione di un'edificio incongruo per volumetria ed altezze. Il Piano prevede:

- la demolizione e parziale ricostruzione dell'edificio esistente;
- la realizzazione di 11.876 mc di nuova volumetria con destinazione d'uso residenziale;
- la realizzazione di 1.385 mq di spazio pubblico alberato.

8. Piano di Recupero corso Vittorio Emanuele, via arciprete D'Aietti, via Dante Alighieri; via Arciprete D'Aietti, via Bellini (Scheda Normativa n°8).

La finalità del Piano è la ricomposizione del tessuto urbano dell'area demolito durante la guerra. L'ambito comprende due aree e prevede:

- nella prima area, la realizzazione di 5.220 mc di nuova volumetria con destinazione d'uso residenziale;
- nella seconda area, la realizzazione di 520 mq di spazio pubblico attrezzato.

9. Piano di Recupero via Felice Cavallotti, corso Umberto I (Scheda Normativa n°9);

Il Piano ha come obiettivo recuperare l'area alla sua antica funzione di spazio per eventi e spettacoli culturali di vario genere e prevede, a seguito di concorso internazionale di progettazione:

- la realizzazione di un teatro e dei servizi ad esso connessi;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico;
- la realizzazione di un parco pubblico.

art.37 - Schede Normative

1. Le Schede Normative hanno lo scopo di indirizzare la progettazione edilizia sulla base di definizioni morfologiche e planivolumetriche, tenuto conto della situazione esistente nell'intorno nonché del sito considerato.

Limitati correttivi sono ammissibili solamente se motivati dall'esito di rilievi dettagliati del terreno interessato (allineamenti stradali, marciapiedi e percorsi pedonali, pendenze o altre situazioni ambientali particolari), purché nel rispetto sostanziale vincolante della scheda di riferimento.

2. Le Schede Normative si attuano a seguito della formazione di uno strumento urbanistico attuativo. In sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo le prescrizioni delle Schede Normative potranno essere modificate per ragioni progettuali, fermi restando i parametri urbanistici (volumi, altezze e destinazioni d'uso, aree pubbliche).

art.38 - Progetti Unitari

1. Il Progetto Unitario individuato in cartografia con apposito perimetro, dovrà perseguire le finalità e rispettare le prescrizioni indicate nella "Scheda Normativa n°10".

2. Il Progetto Unitario è il seguente:

Progetto Unitario via Napoli (Scheda Normativa n°10):Le finalità del progetto sono:

- la demolizione -con ricostruzione di parte della volumetria- dell'edificio esistente;
- la ricostruzione di un manufatto che per volumetria, permeabilità e tipologia meglio si inserisca nel tessuto urbano circostante del centro storico.

art. 39 - Aree edificabili con intervento diretto

1. Le aree edificabili con intervento diretto sono indicate in cartografia attraverso apposita campitura e identificate ciascuna attraverso un numero.

2. La seguente tabella indica le dimensioni di ciascuna area e le altezze massime, le volumetrie e le SLP in esse realizzabili.

TABELLA

Lotto	Superficie area mq	Superficie edificabile (0,75) mq	Altezza media max ml	Volume edificabile mc	SLP mq
1	113,00	84,75	7,50	635,63	169,50
2	106,00	79,50	7,50	596,25	159,00
3	167,00	125,25	7,50	939,38	250,50
4	99,00	74,25	7,50	556,88	148,50
5	265,00	198,75	7,50	1.490,63	397,50
6	114,00	85,50	7,50	641,25	171,00
7	139,00	104,25	7,50	781,88	208,50
8	102,00	76,50	7,50	573,75	153,00
9	60,00	45,00	7,50	337,50	90,00
10	454,00	340,50	10,50	3.575,25	1.021,50
11	136,00	102,00	10,50	1.071,00	306,00
12	254,00	190,50	7,50	1.428,75	381,00
13	30,00	22,50	7,50	168,75	45,00
14	112,00	84,00	10,50	882,00	252,00
15	202,00	151,50	7,50	1.136,25	303,00
16	106,00	79,50	7,50	596,25	159,00
17	64,00	48,00	10,50	504,00	144,00
18	186,00	139,50	10,50	1.464,75	418,50
19	467,00	350,25	10,50	3.677,63	1.050,75
20	144,00	108,00	10,50	1.134,00	324,00
21	69,00	51,75	10,50	543,38	155,25
22	652,00	489,00	10,50	5.134,50	1.467,00
23	234,00	175,50	7,50	1.316,25	351,00
		Superficie edificabile (0,75)	Altezza media max	Volume edificabile	SLP
Lotto	Superficie area				
24	233,00	174,75	7,50	1.310,63	349,50
25	408,00	306,00	7,50	2.295,00	612,00
Totale	4.916,00	3.687,00		32.791,50	9.087,00

Art 40 - Deroghe

1. Il Consiglio Comunale con propria deliberazione e previa acquisizione del parere tecnico dell'Ufficio Urbanistica, può autorizzare la deroga alle norme contenute nel presente regolamento, limitatamente alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico
2. Nessuna deroga potrà essere concessa nel caso degli edifici sottoposti a vincolo di "Restauro" e delle loro aree di pertinenza.