



**COMUNE di  
SAMBUCA DI SICILIA**

*Provincia Regionale di Agrigento*

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

RIELABORAZIONE PARZIALE IN ADEMPIMENTO AL VOTO C.R.U. n° 437 DEL 26-02-97  
E DIRETTIVE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 20-10-97 , DELIBERA n°86 , E SUCC.  
A CURA DELL' UFFICIO URBANISTICO COMUNALE

## **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE GENERALI**

(TESTO COORDINATO)

**II SINDACO**

*Prof/ssa Maggio Olivia*

**II TECNICO COMUNALE  
REDATTORE**

*DOTT. ARCH. GULOTTA GIUSEPPE*

rielaborazione
Ott.-Dic. 1997
Elaborato
<b>E 13</b>



**NOTA DI PREMESSA .**

Si premette che a seguito dell'entrata in vigore della Legge regionale n. n°23 del 07-09-1998 , con la quale viene recepita nella regione Sicilia la Legge nazionale n° 127/97 detta "Bassanini" (in particolare l'art. 6 ), nonché alla conseguente Determina sindacale n. 162 del 27ott. 1998 , le funzioni spettanti al Sindaco in materia di provvedimenti autorizzativi e/o di concessione edilizie o analoghi, nonché tutti i provvedimenti di sospensione dei lavori, abbattimento e riduzione in pristino di competenza comunale, compresi i poteri di vigilanza edilizia e di irrogazione delle sanzioni amministrative previsti dalla vigente legislazione statale e regionale attinenti alla prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico-ambientale, passano al Capo Area Tecnica comunale .

**Sambuca di Sicilia**

**lì marzo 1999**

**II TECNICO COMUNALE  
REDATTORE DEL TESTO COORDINATO  
*Arch. Gulotta Giuseppe***



**I N D I C E**

*TITOLO I  
NORME GENERALI*

- ART. 1: Disciplina urbanistica
- ART. 2: Definizione degli indici e dei parametri
- ART. 3: Finalità delle norme tecniche d'attuazione e degli elaborati grafici
- ART. 4: Modalità di attuazione del P.R.G.

*TITOLO II  
NORME PER ZONE*

- ART. 5 : Suddivisione in zone omogenee
- ART. 6 : Categorie d' intervento
- ART. 7 : Vincolo assoluto
- ART. 8 : Vincolo planimetrico
- ART. 9 : Vincolo di prospetto
- ART. 10 : Zona A1 : quartiere saraceno
- ART. 11 : Zona A2 : centro abitato
- ART. 12 : Zona B : zona residenziale di completamento
- ART. 13 : Zona di trasferimento parziale del centro abitato
- ART. 14 : Zona C1 : zona d'espansione
- ART. 15 : Zona C1 1: zona per l'edilizia economica e popolare
- ART. 16 : Zona C2: zona d'espansione
- ART. 17 : Zona V : zona di villeggiatura
- ART. 18: Zona turistico alberghiera
- ART. 19: Zona D: Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
- ART. 20: Zona commerciale
- ART. 21: Zona E: zona agricola produttiva
- ART. 22 : Bevai
- ART. 23: Stalle - scuderie - allevamenti
- ART. 24: Zona delle attrezzature
- ART. 25: Verde pubblico attrezzato e parco suburbano
- ART. 26: Verde privato
- ART. 27: Verde di arredo urbano
- ART. 28: Rispetto della vegetazione arborea
- ART. 29: Boschi e relative fasce di rispetto
- ART. 30: Riserva e pre-riserva
- ART. 31: Zona archeologica
- ART. 32: Zona d'interesse archeologico
- ART. 33: Immobili che riflettono carattere ambientale ed emergenze a carattere monumentale e d'interesse antropologico in ambito extra urbano e relative fasce di rispetto
- ART. 34: Area per discarica inerti con finale bonifica ambientale
- ART. 35: Fasce di rispetto e relativa edificabilità



- ART. 36: Fascia di rispetto cimiteriale  
ART. 37: Demolizioni

*TITOLO III  
NORME TRANSITORIE*

- ART. 38: Efficacia delle lottizzazioni, delle concessioni e delle autorizzazioni  
ART. 39: Misure di salvaguardia  
ART. 40: Norme transitorie per le Zone A2
-



**TITOLO I  
NORME GENERALI**

**Art. 1  
DISCIPLINA URBANISTICA**

1. La disciplina del Piano Regolatore Generale si applica al territorio del Comune di Sambuca di Sicilia secondo le disposizioni delle presenti "Norme di attuazione" e secondo le indicazioni degli elaborati appresso indicati:
  - 1) Relazione generale;
  - 2) Schema regionale;
  - 3) Territorio comunale: stato di fatto scala 1/10.000;
  - 4) Centro urbano e zona trasferimento: stato di fatto scala 1/2.000;
  - 5) Adragna: stato di fatto scala 1/ 2.000;
  - 6) Lago Arancio ovest: stato di fatto scala 1/2.000;
  - 7) Lago Arancio sud: stato di fatto scala 1/2.000;
  - 8) Territorio comunale: progetto scala 1/10.000;
  - 9) Centro urbano e zona trasferimento: progetto scala 1/2.000;
  - 10) Adragna: progetto scala 1/2.000;
  - 11) Lago Arancio ovest: progetto scala 1/2.000;
  - 12) Lago Arancio sud: progetto scala 1/2.000;
    - A) Planimetria con vincoli locali scala 1/2.000;
    - B) Planimetria con vincoli zonali scala 1/10.000;
    - C) Planimetria con vincoli territoriali scala 1/10.000.
2. In caso di eventuali non corrispondenze tra elaborati grafici a scala diversa, si deve fare riferimento all'elaborato a scala con minore denominatore.
3. In caso di non corrispondenza tra le indicazioni degli elaborati grafici e quelle delle Norme di attuazione, si deve fare riferimento alle indicazioni delle Norme di attuazione.
4. Le seguenti norme abrogano e sostituiscono tutte le prescrizioni in materia di urbanistica vigenti nel territorio del Comune di Sambuca di Sicilia prima dell'approvazione del presente P.R.G.

**Art.2  
DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

1. L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, e' regolata dai parametri definiti dalle presenti Norme di Attuazioni nell'ambito della delimitazione delle zone omogenee.
  - 1.1. SUPERFICIE TERRITORIALE (St) .
    - 1.1.1 E' la superficie delle zone omogenee individuata dal P.R.G. e contraddistinta da apposita simbologia grafica e da apposita normativa di attuazione.
    - 1.1.2 Alla superficie territoriale si applica l'indice di densità territoriale per determinare il volume realizzabile in sede di intervento urbanistico preventivo.
    - 1.1.3 In sede di progettazioni degli interventi urbanistici preventivi, all'interno della superficie



primaria devono essere ricavati :

- la superficie fondiaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione primaria.

- 1.1.4 La superficie territoriale si misura al netto delle aree stradali e delle fasce di rispetto.
- 1.2. INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE (Dt) .
- 1.2.1 E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile in una zona, che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.
- 1.3. SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) .
- 1.3.1 E' la superficie suscettibile di edificazione e si ricava tramite la sottrazione delle aree destinate all'urbanizzazione primaria dalla superficie territoriale.
- 1.3.2. La superficie territoriale può essere suddivisa in lotti secondo le dimensioni minime fissate dalle presenti Norme di attuazione per ciascuna zona omogenea.
- 1.3.3. Per calcolare il volume realizzabile su ciascun lotto si moltiplica la superficie fondiaria del lotto per l'indice di densità fondiaria.
- 1.4. INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA (Df) .
- 1.4.1 E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.
- 1.5. LOTTO MINIMO (Lm) .
- 1.5.1 Dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie minima del lotto quella indicata dalle Norme di Attuazione come inderogabile per poter edificare.
- 1.6. INDICE DI COPERTURA (Ic) .
- 1.6.1 E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando come superficie del lotto la superficie fondiaria disponibile, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline.
- 1.7. ALTEZZE (h-H) .
- 1.7.1 L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna e' la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal piano del terrazzo di copertura; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questa ha pendenza superiore al 35% dai due terzi della proiezione verticale del tetto).
- 1.7.2 Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita.
- 1.8. SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su)
- 1.8.1 E' la superficie totale delle stanze (vani utili) e cioè delle camere da letto, da pranzo, da studio, da soggiorno, da cucina e degli altri spazi destinati all'abitazione . Ossia la superficie di pavimento dell'unità immobiliare misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, scale interne, porticati, logge e balconi .
- 1.9. SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr)
- 1.9.1 E' la superficie destinata ai servizi ed ai vani accessori, essa concerne :
- a) cantinole, soffitte, locale motori ascensore, cabine idriche , lavatoi comuni, centrali



- termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze ;
- b) autorimesse singole e collettive ;
- c) androni d'ingresso e porticati liberi di uso privato ;
- d) porticati privati, logge e balconi .

**1.10 SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc)**

1.10.1 Ai fini della determinazione del costo di costruzione di un edificio residenziale o di un alloggio ai sensi della L. n° 10/1977 , la superficie complessiva (Sc) è costituita dalla somma della superficie utile abitabile aumentata del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori . La formula da utilizzare è la seguente:  $Sc = Su + 0.60 Snr$  , dove "Su" è la superficie utile abitabile ed "Snr" è la superficie non residenziale di cui ai superiori punti 1.8 e 1.9 .

**1.11 SUPERFICIE CONVENZIONALE (Sv)**

1.11.1 Riferita ad un alloggio, concerne la determinazione del canone di locazione e/o altro e comprende di norma :

- ? l'intera superficie dell'unità immobiliare ;
- ? il 50% della superficie delle autorimesse singole ;
- ? il 25% della superficie dei balconi ;
- ? il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell' immobile, quando sia in godimento esclusivo dell'assegnatario e sino al limite dell'intera superficie dell'unità immobiliare .

**1.12 VOLUME URBANISTICO (Vu) .**

1.12.1 E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati e dei volumi tecnici . E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto. Nel caso di volumi parzialmente interrati il volume urbanistico va determinato applicando il metodo delle sezioni ragguagliate .

1.12.2 Nel caso di copertura a tetto a falde inclinate, con la previsione del relativo controsoffitto, il volume risultante al di sopra della quota del controsoffitto non si considera nel computo del volume massimo consentito a condizione che la linea di colmo del tetto non abbia una quota superiore a mt. 2.30 oltre il controsoffitto . Invece, nel caso in cui non sia realizzato il controsoffitto, l'intero volume del tetto deve essere computato nel volume massimo ammissibile .

1.12.3 Nel caso di pilotis e di porticati aventi estensione uguale o maggiore ai 2/3 dell'intera area coperta, il volume si calcola convenzionalmente un metro sotto il piano calpestio del 1° solaio; in alternativa, il volume del piano dei pilotis si può calcolare escludendo tutta la parte porticata, purché risulti da una impegnativa da trascrivere sui registri immobiliari il vincolo permanente a portico della zona non computata .

**1.13 VOLUME TECNICO (VT)**

1.13.1 Sono quei volumi che non concorrono alla determinazione dell'edificabilità di un'area (residenziale-produttiva-commerciale), ma che si rendono indispensabili per le esigenze funzionali degli edifici su di essa costruiti o costruibili .

**1.14 VOLUME TOTALE (VT)**

1.14.1 E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna dei muri, il livello del pavimento piu' basso e la parte della copertura .

1.14.2 Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento piu' basso, il volume totale si misura partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui, il volume totale si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.

**1.15 NUMERO DEI PIANI (Np) .**

1.15.1 Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale



piano attico ed il seminterrato, se abitabili.

1.16 DISTACCO TRA GLI EDIFICI (de) .

1.16.1 E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed e' fissato altresì un minimo assoluto.

1.16.2 Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

1.17 DISTACCO DAI CONFINI (dc) .

1.17.1 E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

1.17.2 E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

1.18 LOTTO INTERCLUSO (Li)

1.18.1 Un lotto libero si dice intercluso quando, essendo compreso in una zona a destinazione d'uso omogeneo largamente edificata, esso confina con altri lotti totalmente o parzialmente edificati della stessa zona omogenea, oppure con spazi pubblici quali strade e attrezzature pubbliche, oppure con aree inedificabili, oppure con altre zone omogenee .

1.19 PIANI DI LOTTIZZAZIONE (PdL)

1.19.1 Nelle zone in cui è previsto l'intervento attraverso il Piano di lottizzazione (PdL) sulla base delle previsioni del Programma di Attuazione, si procede alla elaborazione di detto strumento di iniziativa privata .

1.19.2 Il PdL deve rispettare la destinazione di zona indicata nelle tavole del PRG, nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione .

1.19.3 La dimensione minima di area da assoggettare a PdL è di mq 6.000 . Può essere di minore dimensione purchè estesa all'intero comparto di zona territoriale omogenea delimitato da strade o da aree a diversa destinazione . Altresì, è possibile derogare da tale dimensione minima in presenza di validi e comprovati motivi, quali la presenza di lotti già edificati o altro, che devono essere espressamente indicati nella Delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale ed in ogni caso il PdL può essere realizzato se concorre alla sua realizzazione almeno l' 80% della proprietà; la proprietà che non concorre alla realizzazione del PdL, resta vincolata allo stato di fatto e gli interventi su di essa possono essere solo di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia .

1.19.4 La realizzazione dei Piani di Lottizzazione è , inoltre, subordinata, in base alla Legge del 06-08-1967 n° 765 , alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione comunale e le proprietà interessate, riguardante:

- a) la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e la cessione o la monetizzazione di quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria ;
- b) i modi ed i tempi di attuazione delle relative opere di urbanizzazione e tutti gli altri oneri ed obblighi a carico del lottizzate .

1.19.5 Il contenuto della convenzione è quello fissato dal Regolamento Edilizio Comunale .

1.20 INTERVENTO DIRETTO (concessione edilizia = ce )

1.20.1 Nelle zone urbanizzate ai sensi del successivo punto 1.21 delle presenti norme e non soggette ai sensi delle stesse all'obbligo di Strumenti Urbanistici Attuativi ( SUA ) , possono essere rilasciate dal Sindaco le Concessioni ai sensi della legge n° 10/1977 del della Legge regionale n° 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, sentito il parere della Commissione Edilizia .

1.21 URBANIZZAZIONE PRIMARIA (Up)

1.21.1 Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) viabilità di accesso ai lotti ;





- b) spazi di sosta e parcheggio sia a raso, che in struttura, anche interrati ;
  - c) fognature ed impianti di depurazione ;
  - d) rete idrica, con relativi impianti ed attrezzature gli impianti di alimentazione, serbatoi di accumulo, stazioni di pompaggio, impianti di potabilizzazione etc. ;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, con i relativi impianti ed attrezzature quali cabine elettriche di trasformazione ed attrezzature di controllo ;
  - f) linea telefonica e telematica ;
  - g) pubblica illuminazione .
- 1.21.2 Le opere di urbanizzazione primaria sono consentite in tutte le zone territoriali senza obblighi di osservare altre norme se non quelle relative alle esigenze di sicurezza tutelate dalle norme speciali che regolano l'installazione e la gestione di tali impianti .
- 1.22 URBANIZZAZIONE SECONDARIA (Us)
- 1.22.1 Sono le opere di urbanizzazione secondaria :
- a) servizi per l'istruzione quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo elementari e medie inferiori ;
  - b) spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, parco sub-urbano ;
  - c) attrezzature di interessi comune, religiosi e culturali ;
  - d) attrezzature per le attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali uffici PT , per la protezione civile, etc ;
  - e) attrezzature per impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico ;
  - f) spazi di verde pubblico attrezzato al servizio di singoli insediamenti .
- 1.22.2 I parametri e le modalità per la costruzione dei fabbricati e delle attrezzature destinati ai suddetti servizi verranno definiti di volta in volta .

Art. 3

*FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE  
E DEGLI ELABORATI GRAFICI*

1. Le norme di attuazione e gli elaborati grafici disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, le trasformazioni di uso, la realizzazione di servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico del territorio del Comune di Sambuca di Sicilia.
2. Tutte le opere sono, altresì, soggette al Regolamento edilizio.

Art. 4

*MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.*

1. L'attuazione del P.R.G. avviene mediante Piani Particolareggiati redatti a cura dell'Amministrazione Comunale o mediante Piani di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare nonché mediante l'applicazione delle Leggi speciali emanate per il risanamento e la ricostruzione della "Valle del Belice". E' altresì possibile predisporre nei casi previsti dalla legge Programmi Integrati d'Intervento finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, secondo quanto previsto dall'art. 16 della legge 17-02-1992 n° 179 e Programmi di Recupero Urbano secondo quanto previsto dall'art. 11 della legge 04-12-1993 n° 439 . Sia i Programmi Integrativi d'intervento che i Programmi di Recupero Urbano possono avere con ambito d'intervento anche aree ricadenti su diverse zone territoriali omogenee ed interessate da diversi strumenti urbanistici attuativi .



2. Gli interventi mediante singola concessione sono consentiti limitatamente nelle zone dove già esistono e sono funzionanti le opere di urbanizzazione primaria e fatti i casi diversamente precisati nelle presenti norme .
3. Nella formazione/attuazione degli strumenti urbanistici attuativi è obbligatoria la cessione delle aree per standard nella misura di 12 mq/abitante . La corrispondenza abitanti/volume è fissato in mc 130 .
4. E' possibile monetizzare esclusivamente quella parte di standard che non risulti concretamente realizzabile e/o necessaria e comunque le quote di verde pubblico e di parcheggio sono sempre dovute, ossia sono monetizzabili le quote elative alle attrezzature scolastiche ed ai servizi di interesse comune, oppure, convertibili in aree da destinarsi a verde pubblico .

## TITOLO II NORME PER ZONE

### Art.5 SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

1. Il P.R.G. suddivide il territorio comunale, in conformità al D.M. 2/4/1968 n.1444, in zone territoriali omogenee, che risultano delimitate negli elaborati 3, 4, 5, 6, 7 :
  - ? Zona A1 : risanamento conservativo del tessuto urbano di grande pregio;
  - ? Zona A2 : risanamento e trasformazione del centro abitato di particolare pregio ambientale ;
  - ? Zona B : risanamento, trasformazione e completamento del centro abitato senza particolari pregi ambientali;
  - ? Zona C1 : espansione residenziale (interventi privati);
  - ? Zona C1.1 : espansione residenziale destinata all'edilizia Economico e Popolare ;
  - ? Zona C2 : espansione residenziale (interventi privati);
  - ? Zona V : di villeggiatura ;
  - ? Zona Turistico-alberghiera ;
  - ? Zona D : per l'artigianato e le piccole industrie (PIP) ;
  - ? Zona Commerciale ;
  - ? Zona E : verde agricolo e produttivo ;
  - ? Zona F : attrezzature ;
  - ? Verde pubblico attrezzato e Parco suburbano ;
  - ? Verde privato ;
  - ? Verde di arredo urbano ;
  - ? Bosco ;
  - ? Riserva e Pre-Riserva ;
  - ? Zona Archeologica ;
  - ? Zona di interesse archeologico ;
  - ? Zona d'interesse paesaggistico ;
  - ? Fasce di rispetto e relativi limiti di edificabilità .
2. L'utilizzazione delle aree è regolata dagli indici e dai parametri fissati per ciascuna zona omogenea secondo la destinazione d'uso indicata .
3. Le particolari destinazioni d'uso delle aree di attrezzatura e servizi sono precisate dal simbolo grafico.
4. Le zone residenziali (A,B,C) sono destinati ad abitazioni in esse sono consentiti inoltre:



- ? magazzini e depositi limitatamente al piano terreno o seminterrato, con esclusione assoluta dei depositi all'aperto, dei capannoni e delle tettoie ;
  - ? laboratori a carattere artigianale, purché vi si eserciti attività non nociva, né rumorosa;
  - ? alberghi o pensioni, ristoranti, bar e simili;
  - ? case di riposo;
  - ? botteghe commerciali ed annessi servizi, limitatamente al piano terreno, seminterrato e primo;
  - ? uffici pubblici o privati;
  - ? luoghi di riunione, di divertimento o di svago con gli impianti relativi;
  - ? case albergo, case protette, comunità alloggio e servizi similari per l'assistenza ;
  - ? caserme;
  - ? banche;
  - ? musei, biblioteche, sedi di associazioni ;
  - ? autorimesse ;
  - ? impianti tecnologici .
5. Le stazioni di servizio e di rifornimento, con le caratteristiche prescritte dal D.A. n. 180/1984 e successive modifiche ed integrazioni sono consentite in tutte le zone con l'esclusione delle zone A.
6. I depositi all'aperto, i capannoni e le tettoie sono consentite esclusivamente nelle zone "D" ed "E".
7. Nelle zone A, B e C è consentita la variazione della destinazione d'uso con le limitazioni dettate dalle Norme di attuazione per tali zone.
8. La variazione della destinazione d'uso deve essere autorizzata dal Sindaco previo parere dell'Ufficio tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario e previo il conguaglio del contributo di concessione, se dovuto.
9. Nell'ambito dell'applicazione delle presenti Norme sugli immobili compresi in aree non soggette a strumento urbanistico attuativo sono ammesse le seguenti categorie di intervento :
- a) manutenzione ordinaria ;
  - b) manutenzione straordinaria ;
  - c) restauro e risanamento conservativo ;
  - d) ristrutturazione edilizia ;
  - e) demolizione e ricostruzione .
- tutte le precedenti categorie di intervento sono ammissibili nelle zone territoriali omogenee salvo i casi diversamente precisati nelle presenti norme .
10. E' consentita la costruzione di tetti inclinati a copertura di terrazze e lastrici solari esistenti purché i nuovi ambienti non diventino praticabili .

Art. 6

**CATEGORIE D'INTERVENTO**

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti :
- a) interventi di manutenzione ordinaria : quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - b) interventi di manutenzione straordinaria : le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità



- immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso ;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo : quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia : quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
  - e) interventi di ristrutturazione urbanistica : quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi .

Art. 7

*VINCOLO ASSOLUTO*

1. Negli edifici indicati con tale simbolo, sono consentiti esclusivamente interventi di restauro subordinati all'approvazione della Soprintendenza ai BB.CC. .
2. Così come è previsto nel Regolamento edilizio, per la richiesta della concessione edilizia, deve essere presentata oltre gli elaborati grafici, una documentazione fotografica dell'edificio esistente, estesa all'intero isolato.

Art. 8

*VINCOLO PLANIMETRICO*

1. Negli edifici indicati con detto simbolo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro.
2. La ristrutturazione edilizia è consentita soltanto per quelle parti dell'edificio che non presentino alcuna caratterizzazione storica, artistica o ambientale.
3. Per le parti di edificio, sia interne che esterne, che presentano caratteristiche artistiche, storiche o ambientali, si prescrive la conservazione tramite restauro.
4. In ogni caso è fatto obbligo della totale salvaguardia dei progetti, per i quali sono consentiti soltanto interventi di restauro.
5. Tutti gli interventi negli edifici soggetti a vincolo planimetrico sono subordinati all'approvazione della Soprintendenza ai beni culturali.
6. Così come è previsto nel Regolamento edilizio, per la richiesta della concessione edilizia, deve essere presentata oltre agli elaborati grafici, una documentazione fotografica dell'edificio esistente, estesa all'intero isolato.



Art. 9

*VINCOLO DI PROSPETTO*

1. Negli edifici ove è prescritto tale vincolo, i prospetti devono essere salvaguardati totalmente sia negli elementi strutturali che architettonici .
2. Per detti prospetti sono consentiti soltanto interventi di restauro, subordinati all'approvazione della Soprintendenza ai beni culturali.
3. Gli elementi di prospetto di particolare interesse architettonico-ambientale (basamenti, cantonali, lesene, cornici e cornicioni, porte d'ingresso, finestre, balconi, mensole, ringhiere, infissi, murature), anche se non individuati da simboli grafici ai sensi del presente articolo, devono essere conservati nella loro posizione mediante restauro o risanamento degli elementi originari.
4. Così come è previsto nel Regolamento edilizio, per la richiesta della Concessione Edilizia, deve essere presentata oltre agli elaborati grafici, una documentazione fotografica dell'edificio esistente, estesa all'intero isolato.

Art. 10

*ZONA A1 : QUARTIERE SARACENO*

1. Comprende la parte di più antica formazione, genesi dell'attuale centro abitato, denominato "quartiere saraceno", detto anche le "sette vanedde", ossia la porzione del centro abitato delimitata con Delibera Consiliare del 27-85 , n.58. In tale zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, così come definita dal precedente art. 6 nonché potere usufruire delle agevolazioni di cui all'art.13 bis della Legge n°120/87 in quanto il nostro comune rientra tra i comuni della Valle del Belice colpiti danneggiati dai movimenti sismici del gennaio 1968, fermo restando che gli interventi siano compresi fra le categorie prima specificate . Tale zona è soggetta a Piano Particolareggiato di Recupero ai sensi della Legge 05-08-1978 n° 457 nel rispetto della densità fondiaria di 5 mc/mq .
2. Fino all'approvazione del piano particolareggiato sono consentiti per singole concessioni (autorizzazioni) esclusivamente gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come normati nell'art.20 della L.R. 71/78, previa acquisizione del parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. In tale zona non sono espressamente consentiti interventi di demolizione e ricostruzione tranne i casi indicati nel Piano Particolareggiato di recupero da redigere.
3. Tale piano particolareggiato deve essere redatto nel rispetto della legge regionale n.71/78 e nel rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nelle presenti Norme di attuazione.
4. Nella zona A1 sono categoricamente esclusi interventi di ristrutturazione urbanistica.
5. Nel caso di crolli accidentali, possono consentirsi sulla base di idonea e approfondita documentazione interventi di ricostruzione filologica possibilmente con gli stessi elementi architettonici da recuperare dal crollo. Mentre nelle aree libere derivate da crolli predeterminati non é consentita alcun tipo di edificazione .
6. Così come previsto nel Regolamento edilizio, per la richiesta della concessione edilizia, il progetto deve essere corredato di un rilievo dettagliato dell'edificio interessato e di una documentazione fotografica estesa all'intero isolato.



7. Per tutte le categorie d'intervento consentite le opere di finitura devono assicurare il rispetto del contesto ambientale della zona.
8. In particolare sono prescritte le seguenti norme.
  - a) Si fa assoluto divieto di modificare la configurazione degli edifici e la loro caratterizzazione compositiva, in particolare porte, finestre, elementi aggettanti, salvo i casi di documentate carenze igienico-sanitarie o prescritte dalla legge. E' consentita, di contro, l'eliminazione di tutti gli elementi estranei all'organismo edilizio, di epoca recente e privi di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale.
  - b) La copertura, nel caso di necessario rifacimento, deve essere a tetto con uso per il manto di copertura di tegole; queste devono avere qualità, tipo e colore locali. E' consentito l'inserimento del terrazzo praticabile in misura non superiore ad 1/4 della superficie coperta dell'immobile.
  - c) Le murature di conci di pietra o in mattoni a faccia vista, fatte le opportune opere di consolidamento, devono essere trattate con la sostituzione dei conci mancanti o degli elementi deteriorati, l'eliminazione di rivestimenti aggiunti al parametro murario, la pulitura della pietra che va lasciata a faccia vista ed il trattamento protettivo con appositi prodotti non costituenti pellicola superficiale.
  - d) Le murature ordinarie, dopo le opportune opere di consolidamento devono essere rivestite con intonaco e colorante, evitando di ricoprire con intonaco quelle parti dell'edificio costituite da conci di pietra squadrati (architravi, cornici, lesene, etc.). Gli intonaci devono essere il più possibile simili a quelli tipici locali; non sono consentiti gli intonaci plastici. Le gradazioni di colore devono rispettare quelle tradizionali dell'ambiente circostante ed in ogni caso essere conformi alle previsioni del Piano del Colore all'atto dell'entrata in vigore dello stesso.
  - e) E' fatto assoluto divieto di rimuovere o asportare qualsiasi elemento che contribuisca a definire le caratteristiche storiche, artistiche e ambientali dell'edificio, quali ad esempio basamenti, cantonali, lesene, cornici e cornicioni, archi, architravi, porte d'ingresso, finestre, balconi, mensole, ringhiere di ferro battuto, etc.
  - f) Gli infissi esterni, in caso di necessaria sostituzione devono essere in legno o ferro tintecciati, o in profilati d'alluminio preverniciato i cui colori debbono essere sottoposti al parere della commissione edilizia (art. 13 del Regolamento Edilizio) e della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali con esclusione categorica degli infissi in alluminio anodizzato ed avvolgibili in plastica.
  - g) Qualsiasi altro componente edilizio, quali ad esempio grondaie, pluviali, canne fumarie, etc, se non possono essere incassati all'interno dell'edificio, devono rispettare per qualità, colore e tipologia quelle tradizionali dell'ambiente circostante ed in ogni caso essere conformi alle previsioni del Piano del Colore all'atto dell'entrata in vigore dello stesso .
  - h) I serbatoi dell'acqua devono essere collocati in modo da non essere visibili sul fronte strada e comunque all'interno dei volumi degli edifici, nei sottotetti o sui terrazzi in modo tale che non superino la quota del parapetto.
9. Così come é previsto nel Regolamento edilizio, per la richiesta della concessione edilizia, deve essere presentata oltre gli elaborati grafici, una documentazione fotografica dell'edificio esistente, estesa all'intero isolato.



Art. 11  
*ZONA A2 : CENTRO ABITATO*

1. Comprende la parte del centro abitato interessata da un tessuto edilizio di elevata qualità morfologica da salvaguardare e bonificare, all'interno della quale trovano alcuni edifici che rivestono particolare interesse storico-architettonico siti lungo il Corso Umberto I° e in altre vie, evidenziati nelle apposite tavole redatte dalla Soprintendenza ai BB.CC. e AA. di Agrigento, i quali sono da sottoporre a piano particolareggiato di recupero.
2. Anche questa zona viene considerata "zona di Recupero" ai sensi della L. n°457/78 nonché zona da risanare in virtù delle leggi speciali emanate a favore della "Valle del Belice" fermo restando che gli interventi siano compresi fra le categorie specificate al comma successivo.
3. In questa zona sono ammessi, al di fuori del precitato piano particolareggiato di recupero, tramite singole concessioni, tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) dell'art.20 della L.R. 71/78 che non prevedono modificazioni del tessuto urbanistico ed inoltre, nel caso in cui le caratteristiche costruttive originarie ovvero il livello di degrado delle strutture (anche per effetto del sisma 68), non consentano il recupero, possono consentirsi, sulla base d'idonea documentazione, interventi di ricostruzione .
4. Le altezze dei fronti degli eventuali edifici di nuova costruzione non devono superare quelle degli edifici preesistenti di vecchio impianto, computate senza tenere conto di sovrastrutture e di sopraelevazione, aggiunte alle antiche strutture ed in ogni caso quella degli edifici circostanti di particolare interesse storico ed artistico. Gli interventi di riparazione e di adeguamento antisismico e di ricostruzione non devono in nessun caso dar luogo ad aumento della consistenza volumetrica complessiva dell'edificio preesistente al danno sismico sempre nel rispetto dei parametri di zona.
5. La densità fondiaria delle nuove costruzioni non può superare il 50% della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso superiore ai 5 mc/mq .
6. Nelle operazioni di trasformazione, la densità edilizia fondiaria non deve superare quella preesistente computata senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.
7. Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale .
8. Nelle more della redazione ed approvazione del Piano particolareggiato di recupero, per gli immobili identificati nelle apposite tavole di cui al comma 1, limitatamente ad un periodo di due anni dall'approvazione del P.R.G., sono consentiti gli interventi, mediante il rilascio di singole concessioni, di cui alle lettere a,b,c,d del sopracitato art. 20 della L.R. 71/78, previo parere della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.
9. Per gli immobili come sopra identificati non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione tranne i casi specificati ed indicati nel Piano Particolareggiato di recupero da redigere.
10. Per tali immobili oggetto di piano particolareggiato, dopo l'approvazione dello stesso, nel caso di crolli accidentali, possono consentirsi, sulla base di idonea e approfondita documentazione, interventi di ricostruzione filologica, possibilmente con gli stessi elementi architettonici da recuperare dal crollo. Mentre nelle aree libere derivate da crolli predeterminati non é consentita alcun tipo di edificazione".





11. Nella zona A2, le nuove costruzioni nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, dovranno presentare opere di finitura e caratteri d'intervento tali da assicurare il rispetto del contesto ambientale della zona nonché quanto detto al superiore art.7, comma 14. In particolare :
- Gli elementi di prospetto di particolare interesse architettonico-ambientale (basamenti, cantonali, lesene, cornici e cornicioni, porte d'ingresso, finestre, balconi, mensole, ringhiere, infissi, murature, etc.), anche se non individuati da simboli grafici, devono essere conservati nella loro posizione mediante restauro o risanamento degli elementi originari.
  - La copertura deve essere a tetto con uso per il manto di copertura delle falde di tegole a coppi, preferibilmente di tipo locale. E' consentito l'inserimento del terrazzo praticabile in misura non superiore ad 1/4 della superficie coperta dell'immobile.
  - L'intervento nelle murature di conci di pietra squadrate o in mattoni a faccia vista, fatte le opportune opere di consolidamento, devono essere trattate con la sostituzione dei conci mancanti o degli elementi deteriorati, l'eliminazione di rivestimenti aggiunti al paramento murario, la pulitura della pietra che va lasciata a faccia vista ed il trattamento protettivo con appositi prodotti non costituenti pellicola superficiale.
  - Le murature ordinarie, dopo le opportune opere di consolidamento devono essere rivestite con intonaco e colorate, evitando di ricoprire con intonaco quelle parti dell'edificio costituite da conci di pietra squadrate (architravi, cornici, lesene, etc.). Gli intonaci, sia per le sostituzioni che per le nuove costruzioni, devono essere il più possibile simili a quelli tipici locali; non sono consentiti gli intonaci plastici.
  - Gli infissi esterni, in caso di sostituzione o di nuova costruzione, possono essere in legno o ferro tintecciati, oppure in profilati d'alluminio pre-verniciato i cui colori devono essere sottoposti al parere della Commissione Urbanistico-edilizia.
12. Così come previsto nel Regolamento edilizio, per la richiesta della concessione edilizia, deve essere presentata oltre agli elaborati grafici, una documentazione fotografica dell'edificio esistente, estesa all'intero isolato .

**Art.12**

**ZONA B : ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

- In tale zona sono consentiti tutti gli interventi finalizzati alla conservazione, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione dell'edilizia esistente, e gli interventi di completamento del tessuto edilizio .
- In tale zona l'edificazione può avvenire sulla base di piani particolareggiati di recupero o di piani di lottizzazione. Per le trasformazioni degli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento, nonché per l'utilizzazione di lotti interclusi che abbiano una superficie non superiore a mq 1.000 , l'edificazione può avvenire tramite singole concessioni, nei limiti dai parametri prescritti per tale zona, quando esistono le opere di urbanizzazione primaria e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria .
- La densità fondiaria è fissata in mc/mq 5 .
- L'altezza massima degli edifici non può superare quella degli edifici preesistenti o circostanti .
- Nel caso di lotti interclusi con superficie fino a mq 120 e relativamente agli interventi di cui al 2° comma, la predetta densità è elevata a mc/mq 9 , con altezza massima pari a m 11.50 ; nel caso di lotti fino a mq 200 , ferma restando l'altezza di m 11.50 , è consentito un volume massimo di mc 1.000 .





6. E' prescritta la distanza minima di m 5.00 tra pareti finestrate se sono interposti spazi privati tra le stesse , mentre m 10.00 se sono interposti spazi pubblici .
7. Non sono consentite costruzioni accessorie salvi i casi previsti espressamente dalla legge .

Art. 13

*ZONA DI TRASFERIMENTO PARZIALE DEL CENTRO ABITATO*

1. Comprende la parte del territorio interessata dal trasferimento parziale dell'abitato a seguito degli eventi sismici del "68.
2. Tale zona è regolamentata dal Piano di Trasferimento predisposto dal Ministero LL.PP.

Art 14

*ZONA C1 : ZONA DI ESPANSIONE*

1. Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi .
2. L'edificazione avviene sulla base di piani di lottizzazioni convenzionati o piani particolareggiati ; l'area minima da includere nel piano di lottizzazione o nel piano particolareggiato è quella dell'isolato con unico simbolo alfanumerico, circondata da strade e/o da zone a diversa destinazione. Non sussisterà l'obbligo della lottizzazione qualora un lotto intercluso da edificazioni esistenti o da spazi pubblici ricada in un ambito urbanistico dove siano già presenti opere di urbanizzazione primaria (almeno la rete elettrica, idrica, fognaria e viaria) o previste per l'attuazione nel successivo triennio, o oggetto di impegno del concessionario di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione edilizia .
3. Eventuali maggiori estensioni possono essere disposte dall'Amministrazione comunale sulla base di esigenze tecniche o urbanistiche che dovessero evidenziarsi .
4. Nella redazione dei singoli piani di lottizzazione e dei piani particolareggiati dovrà essere soddisfatta la dotazione di spazi pubblici prescritti dal D.M. n.1444/1968 .
5. L'indice di densità territoriale è fissato in mc/mq 1,00, mentre l'indice di densità fondiaria non può superare mc/mq 1,60 .
6. Il lotto minimo all'interno del piano di lottizzazione o piano particolareggiato è stabilito in mq. 200 .
7. L'indice massimo di copertura del lotto è fissato in 0,50.
8. E' prescritto un arretramento minimo dal filo stradale di mt. 3,00 salvo diversa indicazione delle prescrizioni esecutive; tale spazio deve essere sistemato a giardino. Lungo la nuova strada di circoscrizione l'arretramento minimo dal filo stradale è fissato in m. 6,00 salvo diverse indicazioni delle Prescrizioni Esecutive.
9. Sono consentite sia la tipologia lineare che quella a villetta unifamiliare o plurifamiliare .



10. Per l'edilizia lineare lo spessore massimo di ciascun edificio è fissato in m. 13,00 ; sono consentiti risvolti di qualsiasi forma e lunghezza purché non determinino spazi chiusi di dimensioni inferiori a quelle stabilite per i cortili dal Regolamento edilizio.
11. La distanza minima tra i fabbricati deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto da realizzare; non può essere, in ogni caso, inferiore a m. 10,00 .
12. Il prescritto distacco tra fabbricati deve essere osservato per metà da ciascuno dei due proprietari interessati in caso di edifici di uguale altezza, oppure in proporzione all'altezza degli edifici da realizzare, salvo diverso accordo tra gli stessi, che dovrà essere trascritto.
13. L'altezza massima è fissata in m. 13,00 .
14. È consentita la costruzione a confine, salvo diritti dei terzi garantiti dal Codice Civile .
15. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza massima va misurata fino alla linea di gronda del tetto o, se questo ha pendenza superiore al 35% , dai due terzi della proiezione verticale del tetto.
16. Nel caso di terreno inclinato le altezze massime previste nei fronti a valle non possono superare quella massima consentita sia che vengano misurate dal preesistente piano naturale del terreno, sia da quello risultante dalle sistemazioni previste in progetto.
17. L'altezza deve essere misurata secondo le indicazioni del punto 7 dell'art.2 delle presenti Norme di attuazione.
18. L'interpiano dei piani destinati ad abitazione non deve essere inferiore a mt.2,90.
19. Il piano di calpestio del piano terreno delle costruzioni destinate alle abitazioni deve essere sollevato di almeno cm. 50 rispetto alla sistemazione definitiva degli spazi esterni prevista in progetto.
20. Nel caso di terreno inclinato il rialzamento di cm.50 deve essere misurato in corrispondenza del punto del fabbricato più vicino al piano naturale del terreno.
21. Nel caso di copertura a tetto, con la previsione del relativo controsoffitto, il volume risultante al di sopra della quota del controsoffitto, non si considera nel computo del volume massimo consentito a condizione che la linea di colmo del tetto non abbia una quota superiore a m.2,30 oltre il controsoffitto .
22. Nel caso in cui non sia realizzato il controsoffitto, l'intero volume del tetto deve essere computato nel volume massimo ammissibile.
23. È consentita la costruzione di pilotis aventi altezza massima di m. 2,40.
24. Sono consentiti i porticati .
25. Il volume occupato sia dai pilotis che dai porticati non rientra nel computo del volume complessivo.
26. Per evitare la trasformazione della configurazione naturale del lotto, sono consentiti sbancamenti soltanto se limitati alla superficie coperta dell'edificio ed alle relative pertinenze; sono consentiti, inoltre, per i collegamenti dell'edificio alla strada .
27. In caso di terreno inclinato, questo può essere sistemato con terrazzamenti, le cui altezze non



turbino la morfologia originaria del terreno .

28. Per i lotti ricadenti nell'area del territorio comunale soggetta a vincolo idrogeologico, il rilascio della concessione edilizia é subordinato al preventivo nulla osta dell'Azienda Foreste Demaniali della Regione siciliana.
29. La concessione singola é ammessa anche negli edifici esistenti per gli interventi di ristrutturazione edilizia e nel caso di fabbricati irrimediabilmente danneggiati, per l'intervento di ricostruzione in sito nei limiti dei parametri della zona .

Art. 15

*ZONA C1.1 : ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE*

1. Comprende la parte del territorio destinata ad edilizia residenziale con caratteristiche economico-popolari, agevolata o convenzionata .
2. Per tale zona valgono le stesse prescrizioni e gli stessi indici di cui al precedente art. 14 .

Art. 16

*ZONA C2 : ZONA D'ESPANSIONE*

1. Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi .
2. Valgono le stesse prescrizioni dettate per le zone C1 tranne le seguenti modificazioni:
  - a) l'indice di densità territoriale é fissato in 0,30 mc/mq, mentre l'indice di densità fondiaria é 0,50 mc/mq ;
  - b) l'altezza massima misurata dalla linea di gronda, non può superare mt. 5.50 e comunque l'altezza misurata dalla linea di colmo non potrà superare i mt. 7.00 .
3. In tali zone é consentita la demolizione e ricostruzione nello stesso sito dei fabbricati esistenti nei limiti dei parametri della stessa Zona .
4. La concessione singola é ammessa anche negli edifici esistenti per gli interventi di ristrutturazione edilizia e nel caso di fabbricati irrimediabilmente danneggiati, per l'intervento di ricostruzione in sito nei limiti dei parametri della zona .

Art. 17

*ZONA V : ZONA DI VILLEGGIATURA*

1. Comprende la parte del territorio naturalmente vocato a villeggiatura estiva collinare di particolare pregio per il naturale favorevole clima temperato nonché per l'affascinante panoramicità degradante verso l'oasi artificiale costituito dallo specchio d'acqua del Lago Arancio .
2. In questa zona, nei limiti e con i parametri di cui alla tabella "V" del presente articolo, è ammessa:



- a) l'edificazione di nuove residenze stagionali nonché il recupero ed adattamento di quelle esistenti sulla base di strumenti attuativi per un' ampia riqualificazione della zona e di intervento diretto nei casi espressamente previsti dalle presenti norme ;
  - b) l'edificazione di nuovi immobili nonché il recupero ed adattamento di quelli esistenti, da destinare ad attività complementari al turismo di modesta entità, quali bar, pizzerie, ristoranti, etc. ;
  - c) l'edificazione di nuovi immobili nonché il recupero ed adattamento di quelli esistenti, da destinare ad attività turistiche ricettive, quali pensioni, locande, alberghi, etc. ;
  - d) l'edificazione di nuovi immobili nonché il recupero ed adattamento di quelli esistenti, da destinare a servizi per attività sportive all'aria aperta, quali piscine, campeggi, etc. ;
  - e) l'edificazione di nuovi immobili nonché il recupero ed adattamento di quelli esistenti per la destinazione a magazzini e depositi agricoli ad esclusivo uso all'attività agricola .
- 3). I lotti interclusi possono essere edificati previa singola concessione edilizia con i limiti ed i parametri di cui al rigo b) della predetta tabella "V" .
4. L'edificazione nell' intera zona omogenea avviene tenendo conto altresì delle seguenti prescrizioni :
- a) La tipologia consentita é quella a villette unifamiliari o plurifamiliari o a schiera con copertura a falde inclinate .
  - b) L'altezza massima va misurata fino alla linea di gronda del tetto o se questo/i ha pendenza superiore al 35%, da due terzi della proiezione verticale del tetto .
  - c) L'altezza utile interna dei piani terra e/o seminterrati destinati a residenza non devono essere inferiore a mt. 3.00 .
  - d) E' consentita la costruzione di pilotis e di porticati aventi altezza utile interna massima di mt. 2,40 .
  - e) Per evitare la trasformazione della configurazione naturale del lotto, gli sbancamenti ed i riempimenti del terreno, nell'ambito del lotto sono consentiti soltanto se limitati alla superficie coperta dell'edificio e alle relative pertinenze che non possono superare, in estensione, in ogni caso due volte la predetta superficie coperta; ; sono consentiti, inoltre, per collegamenti viari dell'edificio alla strada .
  - f) In caso di terreno inclinato, le aree di pertinenza possono essere sistemati con terrazzamenti aventi scarpate naturali e/o muri in pietra di altezza massima (fuori terra) pari a mt. 1.50 in modo da non turbare la morfologia originaria del terreno .
  - g) In questa zona é consentita la demolizione e ricostruzione nello stesso sito dei fabbricati esistenti nei limiti dei parametri della medesima zona, facendo salva la volumetria esistente .
  - h) i) A confine dei lotti, anche se separati da preesistente muro di recinzione, non è consentito fuori terra la costruzione di alcun accessorio pertinenziale ad eccezione di elementi di arredo o espressamente previsto dalla legge . Invece è consentita la costruzione di recinzione di altezza, dal piano di sistemazione finito, di mt 1,00?1,20 con sovrastante ringhiera di altezza sino a mt. 1.50 ; in alternativa sono consentiti pareti vegetali di pari altezza costituiti da cespugli sempre-verdi o misti .

-----? segue tabella V

P. R. G. : NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE GENERALI



TABELLA "V"

N° O.	Destinazione	Densità territor. Dt	Densità fondiari. Df	Indice di copertura	Lotto minimo	Aree da cedere all'Amm.	Altezza min. interna al p. t.	Unità utile minima realizzab.	Modalità attuativa	Prescriz. particolari	Altezza massima consentita	Distanze dal confine e dalle strade di P
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
a	Residenziale	0.13 mc/mq	0.20 mc/mq	10%	10.000 mq	0.12 mq/mc	ml 3.00	38 mq =	Piano di Lottizz. per riqualificaz.	---	ml 7.00 = 2 piani f.t.	MI 5.000 / ml 10.00
b	Residenziale	0.10 mc/mq	0.15 mc/mq	10%	6.000 mq	0.12 mq/mc		38 mq =	Piano di Lottizz. per riqualificaz.		ml 7.00 = 2 piani f.t.	
c	Residenziale	-----	0.07 mc/mq	10%	---	monetizzazione		28 mq =	singola concess.		ml 3.50 = 1 piano f.t.	
d	Attività complementari al turismo di modesta entità: Bar-Pizzerie, Ristoranti	0.08 mc/mq	---	30%	10.000 mq	0.12 mq/mc	ml 3.00	125 mq =	singola concessione	Sup. lorda abitabile max consentita 300 mq	ml 7.50 = 2 elevazioni f.t.	ml 5.00 / ml 10.00
e	Attività turistiche ricettive: Pensioni, Locande, Alberghi	1/10 della sup. del lotto	---	---	10.000 mq	0.12 mq/mc	ml 3.80	270 mq =	< 20.000 mq concess. > 20.000 mq Piano lottizzazione	per lotti maggiori di mq 50.000 il rapporto di copertura si applica solo su mq 50.000	ml 7.50 max = 2 elevazioni fuori terra	ml 5.000 / ml 10.00
f	Servizi per attività sportive all'area aperta: Piscine, Campeggi, etcc	0.08 mc/mq	---	30%	5.000 mq	0.12 mq/mc	ml 3.50	200 mq =	Piano di Lottizzazione	---	ml 3.50 = una elevaz. f.t.	ml 5.00 / ml 10.00
g	Magazzini e depositi agricoli ad esclusivo uso per conduzione del	0.05 mc/mq	---	10%	6.000 mq	0.12 mq/mc	ml 3.50	130 mq =	singola concessione	---	ml 5.00 = una elevazione f.t.	ml 5.00 / ml 10.00



fondo



Art. 18

*ZONA TURISTICO ALBERGHIERA*

1. Valgono le stesse prescrizioni dettate per la zona V, dell'art. 17 salvo le seguenti diverse prescrizioni:
  - ? lotto minimo: mq. 3.000;
  - ? densità territoriale: mc/mq 1,00 ;
  - ? densità fondiaria: mc/mq 1,50 ;
  - ? superficie coperta: 1/6;
  - ? tipologia: libera ;
  - ? altezza massima: m. 12 ;
  - ? arretramento dalle strade di Piano pari o maggiori a ml. 10 ;
  - ? arretramento dai confini pari o maggiore a ½ dell'altezza dell' immobile prospiciente .
  
1. In questa zona possono essere realizzati alberghi, camping, ostelli, villaggi turistici, residence, rifugi, colonie, case di riposo, ristoranti, bar, posti di ristoro, impianti sportivi e ricreativi, cinema, teatri, attrezzature in genere. E' esclusa l'edilizia residenziale .
  
2. Le tipologie turistico-alberghiere, dettagliate nel comma precedente, possono essere realizzate anche all'interno delle zone C1 in deroga alle norme previste per tali zone, con i parametri sopra prescritti per la zona turistico-alberghiera. In tale caso deve essere evidente la non utilizzazione di tali tipologie per uso residenziali.
  
3. Per le tipologie che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso, si applicano per i piani di lottizzazione le norme previste dall'art.15 della legge regionale n.71 del 1978, ferma restando la superficie minima prescritta dal comma 1 del presente articolo .
  
4. Le tipologie turistico-alberghiere, limitatamente alle strutture alberghiere, possono essere realizzate anche all'interno delle Zone "E" comprendenti suoli non utilizzati per colture specializzate irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola e comunque compatibili con lo Studio agricolo-forestale allegato al presente Piano .

Art. 19

*ZONA D : PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)*

1. E' destinata all'insediamento di impianti per l'artigianato e le piccole industrie.
  
2. L'edificazione in tale zona è regolata dal piano esecutivo (P.I.P.) predisposto dal Comune .
  
3. Per le aree previste dal P.R.G. non incluse nel piano esecutivo, l'Amministrazione dovrà predisporre un'integrazione al P.I.P. esistente, sulla base delle richieste formulate dagli operatori locali.
  
4. Gli edifici e le aree adibite ad attività artigianali ed industriali esistenti alla data di adozione del PRG, anche se non indicate come zone "D" dalla cartografia di Piano, acquisiscono il regime e le caratteristiche di tale zona "D" . Altresì è consentito il mantenimento delle strutture in essere alla data di adozione del PRG e saranno inoltre consentiti interventi di ristrutturazione e di



ampliamento non superiore al 30% della superficie lorda utilizzabile esistente .

Art. 20  
**ZONA COMMERCIALE**

1. E' destinata all'insediamento di impianti commerciali .
2. L'edificazione in tale zona sarà regolata da un apposito piano esecutivo, che sarà predisposto dall'Amministrazione comunale.

Art. 21  
**ZONA E : ZONA AGRICOLA E PRODUTTIVA**

1. Tale zona comprende le parti del territorio destinate ad attività agricole e all'allevamento, ossia:
  - a) uso residenziale in genere e per edilizia rurale ;
  - b) usi di servizio alle attività dell'azienda agricola quali :
    - ? depositi e magazzini ;
    - ? fienili ;
    - ? silos ;
    - ? serre fisse e mobili ;
    - ? rimesse per macchine ed attrezzi ;
    - ? serbatoi, vasche di irrigazione, pozzi, etc. ;
    - ? ricoveri per animali domestici e di cortile ;
    - ? depositi ed ambienti per lavorazione, la prima trasformazione e la conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici .
  - c) stalle per l'allevamento aziendale e/o interaziendale ;
  - d) usi di carattere industriale o di servizio connessi con la produzione agricola quali :
    - ? mulini e frantoi ;
    - ? caseifici ;
    - ? fabbricati per ricovero, manutenzione, esercizio macchine agricole contro terzi ;
    - ? cliniche veterinarie e servizi allevamenti zootecnici ;
  - e) servizi pubblici e privati e piccoli esercizi commerciali per la vendita di prodotti agricoli ;
  - f) usi connessi allo sfruttamento a carattere artigianale/industriali delle risorse naturali locali quali :
    - ? lavorazione pietre da taglio ;
    - ? lavorazione legname ;
    - ? lavorazione di materiali lapidei per la produzione di inerti e cave di sabbia ;
    - ? lavorazione prodotti in argilla .
2. In questa zona si applicano i seguenti parametri urbanistici :
  - ≠ Per gli usi di cui alla lettera a) del precedente comma :
    - ? l'indice di fabbricabilità fondiaria max è 0.03 mc/mq , il volume costruito o quello complessivo tra esistente ed ampliamento non può eccedere la cubatura derivante da tale indice ;
    - ? l'altezza massima degli edifici residenziali è fissata in mt. 7.50 pari a due piani fuori terra ;
    - ? tra i fabbricati i distacchi non devono essere inferiori a 20 mt (ad eccezione delle





costruzioni strutturali alle attività quali silos, fienili, serre, etc.) mentre dai confini di proprietà ml 10.00 oppure a confine .

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 23 della legge regionale n.71/78 e successive modifiche ed integrazioni (agriturismo) e le norme di cui all'art. 12 della legge regionale n.40/95 che prevedono la demolizione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali .

⌘ Per gli usi di cui alle lettere a), c), d), f) :

? la fabbricabilità per tali usi è normata dall'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni con un rapporto di copertura di 1/10 della superficie fondiaria ;

? distacchi tra fabbricati non inferiore a ml 20 (ad eccezione delle costruzioni strumentali alle attività quali silos, fienile, serre, etc ) ;

? distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati da D.P.R. n. 495/92 ;

? parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata .

⌘ Per gli usi di cui alla lettera e) è consentita esclusivamente l'edificazione di chioschi di non più di mq 20 di superficie complessiva con un'altezza max non superiore a ml 3.00 .

⌘ Gli interventi di cui alle lettere b), c), d) ed f) sono consentiti esclusivamente a distanze, dagli insediamenti abitativi previsti negli strumenti urbanistici vigenti, maggiori di mt. 500.

3. Per le aree e gli immobili individuati nell'art. 32 delle presenti Norme di Attuazione si applicano le prescrizioni contenute nel medesimo art. 32 .
4. Per le aree e gli immobili individuati nell'art. 33 delle presenti Norme di Attuazione si applicano le prescrizioni contenute nel medesimo art. 33 .

#### Art. 22

##### *BEVAI*

1. Tutti i bevai presenti nel territorio comunale con caratteristiche di particolare interesse architettonico e/o ambientale, anche se non individuati negli elaborati del P.R.G., devono essere conservati nella loro ubicazione mediante restauro.

#### Art. 23

##### *STALLE - SCUDERIE - ALLEVAMENTI*

1. Le stalle, le scuderie e gli edifici destinati all'allevamento di animali, possono essere costruiti e tenuti in esercizio soltanto nella zona E (rurale) secondo le norme previste per tale zona .

#### Art. 24

##### *ZONA F : ATTREZZATURE*

1. Sono le aree destinate a sede delle attività pubbliche, di cui al D.M. 1444/1968 .
2. La realizzazione avviene previa autorizzazione della Commissione edilizia comunale, sulla scorta di appositi progetti redatti nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzatura



3. Le attrezzature sportive e ricreative, le attrezzature sanitarie, socioculturali e per l'assistenza, le stazioni di servizio, possono essere realizzati anche ad iniziativa di privati .
4. Nelle aree destinate a parcheggio, nel caso in cui il dislivello del terreno lo consente, è consentita la costruzione di parcheggi coperti a gradoni, la cui articolazione in più piani utilizzi i dislivelli del terreno .
5. Nell'area destinata a fiera possono essere montati da parte delle categorie interessate, previa autorizzazione del Sindaco, capannoni realizzati con strutture precarie, facilmente smontabili .
6. La costruzione di tali capannoni è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria .
7. Nelle aree destinate a stazioni di servizio possono essere ubicate, oltre le stazioni di rifornimento di carburanti, anche officine e locali per il ristoro e la vendita.

Art. 25

*VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E PARCO SUBURBANO*

1. Nelle zone destinate a verde pubblico attrezzato e Parco Suburbano è vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi e piccole costruzioni per il deposito degli attrezzi per la manutenzione del giardino .
2. Sono ammesse attrezzature per la sosta ed il ristoro, quali panchine e tavoli all'aperto ed attrezzature per il gioco e la ginnastica .
3. All'interno di queste zone è consentita esclusivamente viabilità pedonale.

Art. 26

*VERDE PRIVATO*

1. Nelle aree vincolate a verde privato è esclusa qualsiasi edificazione .
2. In queste aree è fatto divieto di abbattere alberi d'alto e medio fusto .
3. Ove per dimostrata ed assoluta necessità sia necessario procedere all'abbattimento di tali alberi, è necessaria l'autorizzazione del Sindaco; il proprietario deve provvedere, altresì, alla messa a dimora nell'ambito della stessa area di un eguale numero di alberi della stessa dimensione e della stessa essenza o di essenza simile .
4. La superficie delle aree vincolate a verde privato non può essere computata per il volume da edificare nelle aree di cui sono pertinenza .



Art. 27  
*VERDE DI ARREDO URBANO*

1. Nelle zone destinate a verde d'arredo urbano è vietata qualsiasi costruzione; sono ammessi soltanto elementi di arredo urbano quali panchine, pensiline o ricoveri alle fermate degli autobus, etc. .
2. E' prescritta la piantumazione di essenze che non ostacolino la visibilità nella sede stradale .

Art. 28  
*RISPETTO DELLA VEGETAZIONE ARBOREA*

- 1 In tutto il territorio comunale deve essere rispettata la vegetazione arborea d'alto fusto per il cui abbattimento è necessaria l'autorizzazione del Sindaco .
- 2 In queste aree è fatto divieto di abbattere alberi d'alto e medio fusto .
- 3 Ove per dimostrata ed assoluta necessità sia necessario procedere all'abbattimento di tali alberi, è necessaria l'autorizzazione del Sindaco; il proprietario deve provvedere, altresì, alla messa a dimora nell'ambito della stessa area di un eguale numero di alberi della stessa dimensione e della stessa essenza o di essenza simile.
- 4 Tale limitazione non si applica nelle zone rurali, quando l'abbattimento sia conseguente alla normale attività agricola .
- 5 Per la realizzazione di nuove opere stradali, sono consentite varianti ai tracciati stradali previsti dal P.R.G. (raggi di curvatura, quote, pendenze, allineamento, etc.) al fine della conservazione del patrimonio vegetale d'alto fusto esistente .
- 6 In allegato al progetto stradale deve essere esibito il rilevamento della vegetazione d'alto fusto esistente lungo il tracciato stradale, con la specificazione dell'essenza, età, posizione ed altezza .

Art. 29  
*BOSCHI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO*

1. All'interno dei boschi ed entro la zona di rispetto di duecento metri dal limite esterno dei medesimi , ai sensi dell'art. 10 della L.R. n° 16/96 , è possibile la realizzazione di nuove costruzioni, per una densità edilizia territoriale massima di 0.30 mc/mq finalizzate alla fruizione pubblica del bosco quali: modesti magazzini a servizio della manutenzione del bosco ; attrezzature per l'accoglienza, la sosta ed il ristoro ; servizi igienici ; attrezzature per il gioco dei bambini, quali giostre, altalene e campi Robinson ; attrezzature culturali ; attrezzature per campi naturalistici, attrezzature per la ginnastica all'aperto ; viabilità pedonale e ciclabile ; sentieristica equestre e attrezzature per il ricovero dei cavalli ; parcheggi e viabilità di servizio . Il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto .



2. La concessione è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali competente per territorio, sentito altresì il Comitato tecnico-amministrativo dell' A.F.D.R.S. per i profili attinenti alla qualità del bosco e alla difesa idrogeologica .

**ART. 30**  
**RISERVA E PRE-RISERVA**

1. Nella Pre-riserva e Riserva di Monte Genuardo e S. Maria del Bosco di cui al Piano del Decreto n°970 del 10/06/91 emesso dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e consolidamento così come descritti alle lettere a), b), c) dell'art.23 della L.R. 27-12-78 n°71 che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici .

**ART. 31**  
**ZONA ARCHEOLOGICA**

1. All'interno della zona archeologica qualsiasi attività edificatoria, necessaria per la gestione della zona, è demandata alla Soprintendenza ai Beni Culturali. E' fatto divieto assoluto di edificazione ad iniziativa privata.

**ART. 32**  
**ZONE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO**

1. Nelle zone di interesse archeologico non sono consentite nuove edificazioni . Sugli edifici esistenti ; sono permessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici .
2. Sono consentiti, pertanto, soltanto quegli interventi diretti a mantenere gli edifici in grado di efficienza e funzionalità, con l'eliminazione del deterioramento derivante dall'uso o dei danni che eccedono il normale deterioramento ; e anche quegli interventi che siano finalizzati a migliorare la funzionalità degli edifici, senza alterazione dei caratteri tipologici originali e quindi, con esclusione di qualsiasi sostanziale modifica dell'aspetto estetico, etc. Rientrano, di conseguenza, nel divieto di modificazione gli interventi di ristrutturazione e, ancor di più', quelli di ricostruzione .
3. Per gli interventi di cui agli interventi precedenti, ad eccezione di quelli relativi alla manutenzioni ordinaria, è necessario il parere della Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali .
4. In ogni caso è obbligatoria la denuncia del rinvenimento di materiale archeologico, storico, etc. , ai sensi dell'art. 48 della Legge n° 1089/39 .

**ART. 33**



*IMMOBILI CHE RIFLETTONO CARATTERE AMBIENTALE ED EMERGENZE A  
CARATTERE MONUMENTALE E D'INTERESSE ANTROPOLOGICO IN AMBITO EXTRA  
URBANO E RELATIVE FASCE DI RISPETTO .*

1. Per gli edifici indicati nella Tavola n° 8 ed in particolare :
  - ? Casa Tumminello ..... di c/da Misilbesi
  - ? Casa Criscimanni ..... di c/da La Conca - Arancio
  - ? Case Amodeo ..... di c/da La Conca - Arancio
  - ? Torre e mulino Cellaro ..... di c/da Cellaro
  - ? Chiesa S.Giovanni ..... di c/da S.Giovanni
  - ? Torre Pandolfina ..... di c/da Pandolfina
  - ? Masseria Oddo ..... di c/da Balatelle
  - ? Casa Giaccone ..... di c/da Adragna
  - ? Casa Messina ..... di c/da La Cucca - S. Giacomo
  - ? Casa Rollo ..... di c/da La Cucca - S. Giacomo
  - ? Mulino d'Adragna ..... di c/da Adragna
  - ? Chiesa S.Maria d'Adragna e  
Casale d'Adragna ..... di c/da Adragna
  - ? Chiesa S.Rosalia ..... di c/da Balata

Per tali edifici sono consentiti gli interventi di cui alla lettera a) , b) , c) e d) dell'art. 6 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione con i limiti e prescrizioni contenuti nell'allegato "A" .

2. Per gli edifici compresi nelle fasce di rispetto come definite nella Tavola n° 8 oltre agli interventi di cui al superiore comma 1 sono consentiti gli interventi di demolizione e/o ricostruzione di cui ai punti 6 e 7 dell'allegato "A" .

**ART. 34**

*AREA PER DISCARICA INERTI CON FINALE BONIFICA AMBIENTALE*

1. In tale area possono essere realizzate discariche di 2° categoria tipo "A" per rifiuti speciali di cui all'art. 2 del D.P.R. n° 915/1982 , specificati nei punti 4.3.3.1 della delibera del Comitato interministeriale del 27 luglio 1984 , di cui all'art. 5 del D.P.R. n° 915/82 , e specificatamente :
  - a) sfridi di materiali da costruzione e materiali provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi;
  - b) materiali ceramici cotti ;
  - c) vetri di tutti i tipi ;
  - d) rocce e materiali litoidi da costruzione .
2. I progetti dovranno includere la pianificazione del recupero ambientale dell'area .

**ART. 35**

*FASCE DI RISPETTO E RELATIVA EDIFICABILITÀ*

1. Sono fasce di rispetto previste dalla normativa vigente:
  - ? le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dal D.M. 1404/68 ed in particolare:
    - a) alla strada Scorrimento veloce 624 per una fascia di mt. 40 in ambo i lati ;
    - b) alla strada Statale 188 una fascia di mt. 30 in ambo i lati ;
    - c) alle strade provinciali, una fascia di mt. 20 in ambo i lati
    - d) alle strade comunali e poderali una fascia di mt. 10 in ambo i lati ;



all'interno di tali fasce non è consentita la edificazione ad eccezione di edicole per la vendita di giornali e tabacchi, chioschi per il ristoro ed impianti per l'erogazione di carburante secondo le modalità e le limitazioni contenute nel nuovo codice della strada (DL n° 30-04-92 n° 285) e relativo Regolamento e nella Legge Regionale del 05-08-82 n° 87 .

- ? al cimitero, fascia di mt 200 soggetta ad inedificabilità assoluta con le eccezioni dell'art. 37 ;
  - ? agli impianti pubblici di depurazione, fascia di rispetto mt. 100 negli altri casi valgono le norme previste dall'art. 46 della L.R. n° 27/86 ;
  - ? ai boschi, fasce di mt 200, soggette ad inedificabilità assoluta salvo i casi previsti nelle presenti norme di attuazione ;
  - ? al lago, prima fascia di mt 100 computata dalla quota di massimo invaso è soggetta ad inedificabilità assoluta ad eccezione di opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del lago e degli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati, più seconda fascia di mt 200 soggetta ad edificabilità limitata ;
  - ? al fiume, i torrenti ed i valloni mt 150+150 soggetti ad edificabilità limitata ;
  - ? ai depositi di esplosivi raggio mt 150 soggetti ad inedificabilità assoluta ;
  - ? agli edifici a carattere storico-artistico-monumentale ed ambientali di cui all'art. 33 delle presenti Norme, per un raggio di mt 150 soggetti ad edificabilità limitata ;
  - ? alla discarica dei rifiuti solidi urbani (RSU), per una fascia di metri 200, soggetto ad inedificabilità assoluta;
2. In esse, anche se non riportate negli elaborati grafici, è fatto obbligo il rispetto di quanto prescritto nel superiore comma 1 . Nelle fasce di "inedificabilità assoluta" è fatto divieto assoluto di edificazione, anche a carattere provvisorio.
  3. Nelle aree di rispetto alle infrastrutture pubbliche sono ammesse esclusivamente le opere direttamente connesse alla funzionalità della struttura stessa, quali attrezzature tecnologiche, allacciamenti alle reti, parcheggi, sistemazioni a verde, viabilità, ecc. salvo i casi espressamente previsti dalle presenti Norme d'attuazione

#### ART. 36

##### *FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE*

1. Nell'ambito di questa fascia di rispetto vigono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie del 27-07-1934 n° 1265 e 17-10-1937 n° 983 ; la legge del 04-12-1956 n° 1428 e DPR del 10-09-1990 n° 285 . In essa possono essere consentite modeste e decorose costruzioni in prossimità degli ingressi al cimitero destinati a laboratori artigianali e negozi relativi all'attività cimiteriale, e servizi pubblici attinenti alle esigenze cimiteriali .
2. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, senza aumento di volumetria o superficie coperta .

#### ART. 37

##### *DEMOLIZIONI*

1. Nelle more della demolizione, negli edifici con questo vincolo, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria .

#### TITOLO III



*NORME TRANSITORIE*

**ART. 38**

*EFFICACIA DELLE LOTTIZZAZIONI, DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI*

1. Sono fatte salve le lottizzazioni convenzionate, le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G., purché i lavori siano iniziati entro un anno dal rilascio della concessione e portati a termine entro tre anni dalla data di rilascio della concessione.

**ART. 39**

*MISURE DI SALVAGUARDIA*

1. A decorrere dalla data di trasmissione all'Assessorato al Territorio ed Ambiente della delibera di adozione del P.R.G. e fino alla emanazione del decreto di approvazione, il Sindaco è tenuto ad applicare le misure di salvaguardia, previste dalla legge n°1902 del 1952 e successive modifiche nazionali e regionali .
2. Ai sensi di tale legge, il Sindaco può sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il piano adottato, sia negli elaborati grafici che nelle Norme di Attuazione; il Sindaco, di contro, può rilasciare le concessioni edilizie per quelle opere conformi al Piano Comprensoriale vigente e non contrastanti con gli elaborati grafici e le norme di attuazione del P.R.G. adottato .
3. Il Sindaco può richiedere al Prefetto l'ordinanza della sospensione dei lavori di trasformazione della proprietà privata che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del Piano .

**ART. 40**

*NORME TRANSITORIE PER LE ZONE A2*

1. Nelle more della redazione ed approvazione del Piano Particolareggiato di recupero, per gli immobili identificati nelle apposite tavole della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Agrigento, limitatamente ad un periodo di due anni, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera a, b, c, d dell'art.20 della L.R. 71/78, mediante il rilascio di singole concessioni, previo parere della competente Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali . In detta zona sono ammessi, al di fuori del precitato Piano Particolareggiato di Recupero, tramite singole concessioni, tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/78 ed inoltre, nel caso in cui le caratteristiche costruttive originarie ovvero il livello di degrado della struttura (anche per effetto del sisma 68) non consentano il recupero, possono consentirsi, sulla base di idonea documentazione, interventi di ricostruzione .

-----







## **DEFINIZIONE E TIPI DI INTERVENTO**

### **0. PREMESSA**

- a) Per tutti gli edifici indicati all'art. 33 delle presenti norme e quelli compresi nelle relative fasce di rispetto previste dall'art. 35 i tipi di intervento ammessi sono definiti ai punti seguenti.
- b) I contenuti degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono stati dettagliatamente specificati per regolare le operazioni di recupero e di trasformazione degli edifici in modo corretto rispetto ai valori ambientali, monumentali e d'interesse antropologico in ambito extraurbano.
- c) Le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione elencate ai punti 1 e 2 possono essere eseguite in tutti gli edifici, con osservanza dei limiti e precisazioni ivi contenuti, fatta eccezione per gli edifici o parti di essi per i quali la Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali prescrive preliminarmente il restauro conservativo. Per tali edifici o parti anche l'ordinaria e straordinaria manutenzione devono essere eseguite con l'osservanza delle ulteriori e diverse prescrizioni contenute al punto 3.
- d) Negli interventi di risanamento conservativo, descritti al successivo punto 4, sono comprese, oltre alle opere specificatamente elencate, anche quelle previste nella manutenzione ordinaria e straordinaria (punti 1 e 2); negli interventi di ristrutturazione edilizia sono altresì comprese, oltre alle opere specificatamente elencate al punto 5, anche quelle previste nella manutenzione ordinaria e straordinaria e nel risanamento conservativo (punti 1, 2 e 4).
- e) In particolare le opere relative agli edifici attenzionati e/o vincolati ai sensi delle leggi n.1089/39 e n.1497/39 dovranno essere eseguiti osservando anche le prescrizioni impartite dagli organi preposti alla tutela del vincolo.

### **1. INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

#### **1.0 OBIETTIVI**

- 1.0.1 Gli interventi di manutenzione ordinaria sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e senza aggiungere elementi di nuovo disegno che ne modifichino l'aspetto.
- 1.0.2 Per le opere di manutenzione ordinaria non e' richiesta autorizzazione ne' concessione.
- 1.0.3 Rientrano negli interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:



## **1.1 ESTERNO DEGLI EDIFICI**

- 1.1.1 Sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.
- 1.1.2 Riparazione e sostituzione parziale delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.
- 1.1.3 Pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non e' ammessa la tinteggiatura di tali parti.
- 1.1.4 Ripristino parziale degli intonaci e dei rivestimenti con altri uguali ai precedenti e comunque coerenti a quelli originari.
- 1.1.5 Ripristino parziale della tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.) con tecniche e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti a quelli originari.
- 1.1.6 Sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque (canaline, faldali, gronde, pluviali, ecc.). I nuovi elementi devono avere conformazione e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari dell'edificio.
- 1.1.7 Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storico ed ambientale dell'edificio. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.
- 1.1.8 Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura, con la conservazione delle originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.
- 1.1.9 Il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione e aspetto superficiale del precedente, se coerente con i caratteri originari.

## **1.2 SISTEMA DISTRIBUTIVO**

- 1.2.1 Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni con altre coerenti con le caratteristiche architettoniche degli ambienti.
- 1.2.2 Pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non e' ammessa la tinteggiatura di tali parti.
- 1.2.3 Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.



- 1.2.4 Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

### **1.3 CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI**

- 1.3.1 Sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.
- 1.3.2 Riparazione e sostituzione delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari.
- 1.3.3 Pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non è ammessa la tinteggiatura di tali parti .
- 1.3.4 Ripristino degli intonaci e dei rivestimenti con tecniche e materiali uguali ai precedenti e comunque coerenti con quelli originari e con la caratterizzazione dell'edificio.
- 1.3.5 Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.
- 1.3.6 Sostituzione degli elementi di protezione e di convogliamento delle acque (canaline, faldali, gronde, pluviali). I nuovi elementi devono avere conformazione e materiali analoghi ai precedenti e comunque coerenti con le caratteristiche dell'edificio.
- 1.3.7 Installazione, riparazione e adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica ed ambientale dell'edificio. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.
- 1.3.8 Riparazione e sostituzione dell'orditura secondaria dei tetti e del manto di copertura, con la conservazione delle originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.
- 1.3.9 Il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione e aspetto superficiale del precedente, se coerente con i caratteri originari.

### **1.4 INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA**

- 1.4.1 Riparazione, consolidamento, rifacimento di finiture interne (pavimenti, rivestimenti, intonaci e serramenti interni, ecc.), da effettuarsi nel rispetto della caratterizzazione storica degli ambienti, mantenendo gli elementi qualificanti, asportando le aggiunte incongrue e reintegrando gli elementi mancanti di pregio con altri uguali o coerenti .
- 1.4.2 Pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.)



utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non e' ammessa la tinteggiatura di tali parti.

- 1.4.3 Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.).
- 1.4.4 Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'ambiente. A tal fine gli elementi, per quanto possibile, devono essere occultati all'interno, oppure collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio.

## **2. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

### **2.0 OBIETTIVI**

- 2.0.1 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata, con opere di adeguamento degli impianti tecnici, di eliminazione di parti di edifici recenti o non congruenti, di reintegrazione di parti mancanti o irrimediabilmente deteriorate o di quelle incongrue asportate con elementi di disegno e materiali coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici e dell'ambiente circostante.
- 2.0.2 Per le opere di manutenzione straordinaria occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio di autorizzazione nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute nell' art. 16 del Regolamento Edilizio :
  - a) documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
  - b) rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi sugli edifici recenti, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
  - c) progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
  - d) relazione di rilievo e di progetto.
- 2.1.3 Rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici, oltre alle opere elencate al precedente punto 1 (manutenzione ordinaria), le seguenti opere:

### **2.1 ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI**

- 2.1.4 Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio. Rifacimento di parti limitate di murature esterne, qualora siano degradate e non piu' recuperabili, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri architettonici.
- 2.1.5 Non e' ammessa l'alterazione dei prospetti ne' l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio.



- 2.1.6 Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture in modo congruente con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio.
- 2.1.7 Asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente circostante.
- 2.1.8 Reintegrazione di elementi mancanti e degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati non piu' recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo.
- 2.1.9 Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere della stessa categoria di materiale e devono avere la stessa conformazione e lo stesso aspetto superficiale dei precedenti, se coerenti con il disegno dell'edificio, o di quelli originari o storicamente consolidati.
- 2.1.10 Sostituzione dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.
- 2.1.11 Sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale categoria di materiale e di disegno coerente con i caratteri storico architettonici dell'edificio.
- 2.1.12 Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- 2.1.13 Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.).
- 2.1.14 Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'ambiente e dell'edificio nel suo complesso.
- 2.1.15 Nel caso in cui la tinteggiatura riguardi l'esterno di un edificio appartenente a complesso di architettura uniforme, le tecniche ed i colori devono rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.
- 2.1.16 Coibentazione o sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico circostante e con il mantenimento delle quote di imposta e di colmo della copertura.
- 2.1.17 I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazione devono avere disegno coerente con la caratterizzazione storica.
- 2.1.18 Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.
- 2.1.19 Costruzione di recinzioni e muri divisorii di disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.

## **2.2 SISTEMA DISTRIBUTIVO**

- 2.2.3 Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture con tecniche e materiali coerenti con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio e asportazione di elementi aggiunti incongrui.
- 2.2.4 Reintegrazione di finiture e parti mancanti o degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati non piu' recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo



. Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere di conformazione e materiale coerenti con la caratterizzazione storica e architettonica dell'ambiente.

- 2.2.5 Inserimento di elementi accessori (chiusura di scale aperte, inserimento di vetrate e bussole di separazione tra androne e scala, ecc.). Tali elementi devono essere risolti in modo congruente con il disegno architettonico degli ambienti.
- 2.2.6 Reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, soppalcature (androni, porticati, logge, gallerie, ecc.).

### **2.3 CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI**

- 2.3.3 Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati con tecniche congruenti ai caratteri dell'edificio. Rifacimento di parti limitate di murature esterne, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri architettonici.
- 2.3.4 Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio.
- 2.3.5 Riparazione e rinforzo di elementi e di finiture con tecniche e materiali coerenti con i caratteri architettonici e con il disegno dell'edificio e asportazione di elementi aggiunti incongrui.
- 2.3.6 Reintegrazione di elementi mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi degradati che non sono più recuperabili con interventi di riparazione, consolidamento, rinforzo.
- 2.3.7 Gli elementi reintegrati o sostituiti devono essere di conformazione e materiale coerenti con la caratterizzazione storica e architettonica dell'edificio e dell'ambiente.
- 2.3.8 Sostituzione dei serramenti esistenti con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.
- 2.3.9 Sostituzione delle lastre e dei modiglioni in pietra dei balconi con elementi di uguale categoria di materiale e di disegno coerente con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.
- 2.3.10 Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- 2.3.11 Coibentazione e sostituzione totale del manto di copertura e dell'orditura primaria e secondaria con tecniche e materiali congruenti con il carattere tipologico e architettonico dell'edificio e dell'ambiente storico mantenendo le quote di imposta e di colmo della copertura.
- 2.3.12 Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.
- 2.3.13 Limitati additamenti per la realizzazione di volumi tecnici devono essere risolti in modo coerente con il disegno dell'edificio.
- 2.3.14 Reintegrazione delle pavimentazioni storiche esistenti con particolare attenzione alla



ricomposizione del disegno dei chiusini, degli altri elementi confluenti negli assi e nei nodi del sistema distributivo principale dell'edificio.

- 2.3.15 Rifacimento delle pavimentazioni con sistemi e materiali tradizionali: "selciati" di ciottoli, basolati, ecc.
- 2.3.16 Costruzione di intercapedini e centrali tecnologiche interrato con i ripristini di cui ai punti precedenti.
- 2.3.17 Costruzione di recinzioni e muri divisorii di disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.
- 2.3.18 E' ammessa la realizzazione di strutture per rampicanti, elementi decorativi e pensiline con disegno, materiali e tecniche coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici.

## **2.4 INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA**

- 2.4.3 Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, apertura e chiusura di porte in muri portanti, per adeguare l'unità immobiliare a nuovi criteri distributivi.
- 2.4.4 Realizzazione di nuovi servizi igienico sanitari con i relativi impianti, all'interno dell'unità immobiliare.
- 2.4.5 Realizzazione di centrali tecnologiche e volumi tecnici nell' interrato e nel sottotetto.
- 2.4.6 Interventi ammessi su edifici o parti per i quali e' prescritto dalla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali il restauro conservativo

## **3. INTERVENTI DI RESTAURO CONSERVATIVO**

### **3.0 OBIETTIVI**

- 3.0. Gli interventi di restauro conservativo sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale originaria o storicamente consolidata con opere finalizzate all'adattamento a nuove esigenze d'uso ammesse dal piano, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o di quelli incongrui asportati con altri di disegno, conformazione e materiali uguali e coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.
- 3.0. Per le opere di restauro conservativo occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio di autorizzazione o concessione, nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni contenute nel parere preventivo della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali:
  - a) documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
  - b) rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto e nel caso in cui gli interventi riguardino



- parti molto estese degli edifici, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
- c) segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio.
  - d) progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata piu' di dettaglio in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
  - e) relazione di rilievo e di progetto.
  - f) relazione storica riguardante gli edifici o le parti significative degli edifici in cui si inserisce l'intervento.

### **3.1 ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI**

- 3.1.1 Ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione delle aperture aggiunte se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio.
- 3.1.2 Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione, i materiali e le tecniche originarie.
- 3.1.3 Restauro degli elementi originari o storicamente consolidati con l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non e' ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture ed elementi costitutivi del fronte dell'edificio perche' degradati e non piu' recuperabili, si deve intervenire con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini. I nuovi elementi devono essere del tutto identici a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.
- 3.1.4 Qualora non risulti possibile fare riferimento al progetto originario, e' ammesso l'inserimento di elementi o finiture di forma e materiali coerenti rispetto al disegno e ai caratteri storicamente consolidati dell'edificio.
- 3.1.5 Reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio.
- 3.1.6 Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiali uguali o coerenti con quelli originari.
- 3.1.7 Sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non piu' recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.
- 3.1.8 Restauro dei portoni di valore storico-artistico con materiali e tecniche coerenti.
- 3.1.9 Pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale degli elementi destinati a rimanere "a vista" (pietre, ecc.) con tecniche che non alterino le caratteristiche di detti materiali.
- 3.1.10 Non e' ammessa la tinteggiatura di tali parti.
- 3.1.11 Ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli originari.
- 3.1.12 Tinteggiatura delle parti destinate a essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.).





- 3.1.13 Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'edificio e dell'ambiente. Per gli edifici appartenenti a complessi di architettura uniforme, le tecniche ed i colori devono rispettare la coerenza formale dell'intero complesso.
- 3.1.14 Riparazione e sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze originali, della quota di imposta e di colmo della copertura.
- 3.1.15 Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.
- 3.1.16 I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli originari o di quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. I nuovi camini o elementi per sfiati e areazioni devono essere di disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente.
- 3.1.17 Eliminazione o riplasmazione di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o storicamente consolidato dell'edificio.
- 3.1.18 Realizzazione di muri divisorii o recinzioni con tecniche e materiali uguali o coerenti a quelli originari, nel rispetto della caratterizzazione storico architettonica dell'edificio e dell'ambiente.

### **3.2 SISTEMA DISTRIBUTIVO**

- 3.2.1 Riparazione, rinforzo statico o sostituzione di elementi e di parti degradate con tecniche e materiali congruenti alla caratterizzazione storica dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote di imposta, ad eccezione del rifacimento delle parti incongrue.
- 3.2.2 Asportazioni di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio.
- 3.2.3 Reintegrazione di finiture e parti mancanti o degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate non più recuperabili. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiale uguale o coerente con quelli esistenti o originari.
- 3.2.4 Non è ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- 3.2.5 Reintegrazione e "riapertura" delle parti distributive comuni di pregio occultate da tamponamenti, tramezzature, soffittature, sopralcature (es. androni, porticati, logge, gallerie). Ripristino e valorizzazione dei collegamenti e dei percorsi originari verticali e orizzontali.

### **3.3 CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI**

- 3.3.1 Ripristino di aperture originarie occultate, eliminazione di aperture se non conformi alla caratterizzazione storica dell'edificio, riapertura di logge, gallerie e porticati secondo il disegno originario dell'edificio.
- 3.3.2 Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili con interventi di consolidamento, mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno originale e la caratterizzazione costitutiva dei materiali.



- 3.3.3 Restauro degli elementi originari o storicamente consolidati con l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti. Non e' ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Qualora si renda necessaria la sostituzione o il rifacimento di finiture o elementi costitutivi del fronte interno dell'edificio si deve intervenire con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad esse affini. I nuovi elementi dovranno essere del tutto identici a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.
- 3.3.4 Qualora non risulti possibile fare riferimento al progetto originario, e' ammesso l'inserimento di elementi o finiture di forma e materiali coerenti rispetto al disegno e ai caratteri storicamente consolidati dell'edificio.
- 3.3.5 Reintegrazione di parti e finiture mancanti, asportazione di elementi aggiunti incongrui rispetto alla caratterizzazione storica dell'edificio. Gli elementi e le parti reintegrate o sostituite devono essere di disegno e materiali uguali o coerenti con quelli originari.
- 3.3.6 Sostituzione dei serramenti esistenti, qualora non piu' recuperabili, con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.
- 3.3.7 Pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale degli elementi destinati a rimanere "a vista" (pietre, ecc.) con tecniche che non alterino le caratteristiche di detti materiali.
- 3.3.8 Non e' ammessa la tinteggiatura o la pitturazione di tali parti.
- 3.3.9 Ripristino e nuova formazione di intonaci e rivestimenti con tecniche e materiali coerenti con quelli originari.
- 3.3.10 Tinteggiatura delle parti destinate a essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere coerenti con la caratterizzazione coloristica dell'edificio e dell'ambiente.
- 3.3.11 Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura, con il mantenimento della sagoma, delle pendenze, delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Devono essere conservate le originarie sequenze di camini che segnano la modulazione muraria dell'edificio.
- 3.3.12 I nuovi elementi di copertura devono essere dello stesso materiale, devono avere la stessa conformazione e aspetto di quelli originari o di quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. I nuovi camini o elementi per sfiati e aerazione devono avere disegno coerente con la caratterizzazione storica dell'ambiente.
- 3.3.13 Eliminazione o riplasmazione di sovralti o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o storicamente consolidato dell'edificio.
- 3.3.14 Rifacimento delle pavimentazioni con uso di sistemi e di materiali tradizionali: "selciati" di ciottoli, basolati.
- 3.3.15 Realizzazione di muri divisorii o recinzioni con tecniche e materiali uguali o coerenti con quelli originari, nel rispetto della caratterizzazione storico architettonica dell'edificio e dell'ambiente.
- 3.3.16 Eliminazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati incongrui rispetto alla caratterizzazione storicamente consolidata dell'edificio e dell'ambiente.



3.3.17 E' ammessa la realizzazione di strutture rampicanti, elementi decorativi, pensiline con disegno, materiali e tecniche coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici.

### **3.4 INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA**

3.4.1 Demolizione e realizzazione di tramezzi, apertura e chiusura di porte, lievi modifiche delle aperture esistenti nei muri portanti per limitate modifiche distributive in ambienti privi di pregio, per la realizzazione di nuovi servizi igienici, nonche' per l'articolazione in unità immobiliari senza alterare elementi decorativi e architettonici di pregio. Non e' comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

3.4.2 Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora cio' non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, e' ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, mantenendone il posizionamento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

3.4.3 Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento, ove necessario realizzare strutture collaboranti, sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza + 15 cm).

3.4.4 Ricostruzione di elementi strutturali crollati, con l'impiego di tecniche e materiali congruenti.

3.4.5 Restauro e ripristino di elementi e parti con particolare attenzione per quelle caratterizzate dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

3.4.6 Reintegrazione di elementi e parti mancanti, reintegrazione in corrispondenza degli elementi incongrui asportati, sostituzione di elementi e parti degradate con tecniche e materiali uguali a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari. Devono comunque essere recuperate le parti degradate di interesse architettonico e decorativo con interventi di riparazione e consolidamento, procedendo alla sostituzione di elementi soltanto se non più recuperabili con altri di forma, disegno e materiale uguali a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari.

3.4.7 Pulitura, riaggregazione, riancoraggio e protezione superficiale delle parti realizzate in materiali destinati a rimanere "a vista" (pietre, cementi decorativi, intonaci di graniglia, ecc.) utilizzando tecniche non alteranti le caratteristiche di detti materiali. In ogni caso, non e' ammessa la tinteggiatura di tali parti.

3.4.8 Tinteggiatura delle parti destinate ad essere periodicamente ricolorite e protette (intonaci, elementi in legno, ferro, ghisa, ecc.). Tali ricoloriture devono essere consone alla caratterizzazione coloristica dell'edificio.

3.4.9 Installazione, riparazione ed adeguamento di reti ed impianti, in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio. A tal fine gli elementi devono essere occultati all'interno e collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dell'edificio o delle sue parti connotanti.

3.4.10 Realizzazione di centrali tecnologiche nell' interrato e nel sottotetto.



3.4.11 E' ammessa la realizzazione di scale interne e soppalchi destinati esclusivamente a deposito, purché' non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici.

## **4. INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO**

### **4.0 OBIETTIVI**

4.0.1 Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati al recupero funzionale dell'edificio per destinazioni ammesse dal piano, senza alterarne la caratterizzazione storicamente consolidata e nel rispetto del disegno esterno, delle strutture dell'edificio e dei caratteri di legamento con l'ambiente e con il tessuto edilizio circostante.

4.0.2 Per le opere di risanamento conservativo occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio di autorizzazione o concessione:

- a) documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme ;
- b) rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto e nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.
- c) segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio.
- d) progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.
- e) relazione di rilievo e di progetto.

4.0.3 Rientrano negli interventi di risanamento conservativo oltre alle opere elencate ai precedenti punti 1 e 2 (manutenzione ordinaria e straordinaria) le seguenti opere .

### **4.1 ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI**

4.1.1 Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo il posizionamento e la conformazione del disegno, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando gli elementi di pregio.

4.1.2 Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti nel rispetto del loro disegno originario o storicamente consolidato o di quello degli elementi sostituiti se coerenti e con la salvaguardia degli elementi di pregio. Non e' comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

4.1.3 Modeste modifiche dei prospetti (integrazione o riallineamenti di finestre, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa, aggiunta di elementi decorativi) nel rispetto dei caratteri specifici del disegno architettonico dell'edificio. Tali modifiche devono essere comprese in un progetto esteso all'intera fronte dell'edificio e finalizzate alla eliminazione di parti aggiunte e modificazioni deturpanti o al ripristino di elementi che appartengono alla storia e al carattere dell'edificio. Le modifiche non devono comunque alterare l'immagine, ne' i caratteri propri degli edifici e dell'ambiente nel suo insieme.



- 4.1.4 Eliminazione o riplasmazione di sovralzi o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell'edificio.
- 4.1.5 Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti, ad eccezione della eliminazione o riplasmazione di sovralzi e superfetazioni incongrue di cui al punto e) .

#### **4.2 SISTEMA DISTRIBUTIVO**

- 4.2.1 Eliminazione o sostituzione delle scale prive di elementi di pregio. Nella creazione di nuovi vani scala devono essere adottate tecniche costruttive, materiali e elementi di forma e disegno coerente con i caratteri dell'edificio.
- 4.2.2 Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale. L'intervento non deve alterare i rapporti storici di gerarchia dei nodi di collegamento verticale e orizzontale. Tali scale devono essere collocati, per quanto possibile, all'interno di corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio.

#### **4.3 CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI**

- 4.3.1 Rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendo la conformazione e la caratterizzazione del disegno, utilizzando materiali e tecniche congruenti e salvaguardando elementi di pregio.
- 4.3.2 Sostituzione degli elementi costitutivi del fronte con impiego di tecniche e materiali congruenti, nel rispetto del loro disegno originario o storicamente consolidato, o di quello degli elementi sostituiti se coerenti con l'originario, e con la salvaguardia degli elementi di pregio. Non e' comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- 4.3.3 Modifiche dei prospetti su cortile o giardino al fine di realizzare, a piano terreno, nuove aperture purché congruenti con il disegno architettonico dell'edificio.
- 4.3.4 Modifiche dei prospetti su cortile come integrazione o riallineamenti di finestre, apertura di porte finestre al posto di finestre e viceversa, aggiunta di logge e balconi, se compatibili con il disegno architettonico e senza alterare in maniera irreversibile i caratteri dell'edificio.
- 4.3.5 Reintegrazione e ripristino delle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
- 4.3.6 Eliminazione o riplasmazione di sovralzi o superfetazioni incongrue esistenti sulle coperture degli edifici, finalizzata al ripristino del disegno originario o di un disegno coerente con i caratteri architettonici dell'edificio.
- 4.3.7 Non sono ammesse alterazioni volumetriche e di sagoma dei tetti ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, purché realizzati con materiali e forme coerenti con i caratteri architettonici degli edifici, dell'eliminazione o riplasmazione di sovralzi e superfetazioni incongrue di cui al precedente punto f).
- 4.3.8 pavimentazioni e le aiuole vengano reintegrate o rifatte in modo congruente con la caratterizzazione storica del cortile o del giardino, utilizzando sistemi e materiali tradizionali



(selciati di ciotoli, basolati).

- 4.3.9 Eliminazione o riplasmazione di superfetazioni quali tamponamenti di ballatoi, verande, tettoie e bassi fabbricati recenti e incongrui rispetto alla caratterizzazione consolidata dell'edificio e dell'ambiente.

#### **4.4 INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA**

- 4.4.1 Demolizione e realizzazione di tramezzi e controsoffittature, parziale demolizione di murature portanti per adeguare l'edificio a mutate esigenze d'uso o per aggregare o suddividere le unità immobiliari, purché non siano alterati l'originaria disposizione degli ambienti di pregio e l'impianto strutturale caratterizzante (es. sistemi voltati o cassettoni lignei)
- 4.4.2 Consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.
- 4.4.3 Rinforzo e integrazioni strutturali degli orizzontamenti conservando all'intradosso le strutture e le finiture originali. In corrispondenza di tali opere di consolidamento, ove necessario realizzare strutture collaboranti, sono ammesse lievi modifiche delle attuali quote di calpestio (tolleranza + 15 cm).
- 4.4.4 Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate.
- 4.4.5 Sostituzione, per necessità statiche, degli orizzontamenti, quando questi non presentino elementi di pregio, e non siano recuperabili con opere di consolidamento. I nuovi orizzontamenti dovranno essere realizzati possibilmente con i materiali originari o preesistenti, nel rispetto dei caratteri storici e costruttivi dell'edificio e potranno essere ammesse lievi modifiche di quota.
- 4.4.6 È ammessa la realizzazione di scale interne e soppalchi purché non alterino i caratteri architettonici e strutturali degli edifici.

### **5. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

#### **5.0 OBIETTIVI**

- 5.0.1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono finalizzati al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, alla sostituzione di elementi strutturali, al risanamento, al riordino e alla riqualificazione degli spazi interni .
- 5.0.2 Per le opere di ristrutturazione edilizia occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio della concessione:
- a) documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme ;
  - b) rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. È ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino



- parti molto estese degli edifici e in caso di interventi sugli edifici recenti, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi ;
- c) segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio ;
  - d) progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in pianta, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare ;
  - e) relazione di rilievo e di progetto.

5.0.3 Rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia oltre alle opere elencate ai precedenti punti 1, 2 e 4 (manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo) le seguenti opere:

## **5.1 ESTERNO DEGLI EDIFICI SU SPAZI PUBBLICI**

- 5.1.1 Rifacimento di parti di muri perimetrali degradati o crollati in congruenza con la caratterizzazione storica dell'ambiente.
- 5.1.2 Sostituzione e rinnovamento degli elementi e delle finiture costitutive del fronte dell'edificio con altri di disegno coerente ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente.
- 5.1.3 Ricomposizione parziale della fronte in modo congruente con la caratterizzazione storica dell'edificio e dell'ambiente circostante.
- 5.1.4 Modificazioni parziali dei volumi e della superficie solo con un progetto esteso all'intero ambito.
- 5.1.5 Sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura con altra di diversa tipologia costruttiva nel rispetto della caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano, con modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo (e comunque non superiori a cm. 40) dovute a motivi strutturali o di consolidamento.

## **5.2 SISTEMA DISTRIBUTIVO**

- 5.2.1 Riorganizzazione del sistema distributivo principale, con formazione di nuovi percorsi orizzontali (androni) e verticali (scale).
- 5.2.2 Eliminazione o sostituzione delle scale esistenti, con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio.
- 5.2.3 Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale.
- 5.2.4 Le nuove scale devono essere realizzate con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio e devono essere collocate, per quanto possibile, all'interno dei corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio.

## **5.3 CORTILI, GIARDINI PRIVATI E FRONTI DEGLI EDIFICI VERSO TALI SPAZI**

- 5.3.1 Rifacimento delle fronti degli edifici nel rispetto dei caratteri dimensionali e formali, dei materiali e del disegno degli elementi caratterizzanti gli edifici storici presenti e degli spazi di



cortile o giardino.

- 5.3.2 Sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura con altra di diversa tipologia costruttiva nel rispetto della caratterizzazione storica dell'ambiente e del tessuto urbano, anche con modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo (comunque non superiori a cm. 40).
- 5.3.3 Per gli edifici con fronte su spazi pubblici soggetta a restauro o risanamento conservativo, gli interventi sulle coperture verso cortili o spazi privati non possono variare la linea di colmo e non devono compromettere o pregiudicare il recupero dei caratteri formali e strutturali del tetto con affaccio su spazi pubblici.

#### **5.4 INTERNO DEI CORPI DI FABBRICA**

- 5.4.1 Rifacimento dell'interno dell'edificio, in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dal piano, nel rispetto dei caratteri storico ambientali dell'impianto e di elementi di pregio.
- 5.4.2 Modificazioni delle quote degli orizzontamenti, anche con la realizzazione di nuove superfici utili, all'interno dei volumi esistenti o delle previste modificazioni delle coperture, ove ammesse, senza pregiudicare i caratteri storico architettonici delle parti dell'edificio non oggetto dell'intervento e salvaguardando impianti strutturali caratterizzanti (sistemi voltati o lignei di pregio).
- 5.4.3 Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, nel rispetto delle caratterizzazioni architettoniche dell'edificio e degli spazi di cortile.

### **6. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE**

#### **6.0 OBIETTIVI**

- 6.0.1 Gli interventi di demolizione edilizia sono finalizzati all'eliminazione di edifici incongrui o di scarso rilievo per creare migliori condizioni igienico abitative.
- 6.0.2 Per le opere di demolizione (senza ricostruzione) occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio delle autorizzazioni:
- documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme ;
  - rilievo quotato in scala 1:100 dell'edificio oggetto dell'intervento con l'evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti ;
  - progetto quotato in scala 1:100 o in scala appropriata ;
  - relazione di progetto .
- 6.0.3 Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere eseguiti soltanto previo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali .

### **7. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

#### **7.0 OBIETTIVI**





- 7.0.1 Gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione sono diretti a trasformare e riqualificare l'ambiente, nel rispetto dei caratteri storicamente consolidati.
- 7.0.2 Per le opere di demolizione e ricostruzione occorre presentare i seguenti elaborati finalizzati al rilascio di concessione:
- a) documentazione fotografica delle parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.
  - b) rilievo in scala 1:100 degli edifici da demolire.
  - c) progetto quotato in scala 1:100 o in scala piu' appropriata in pianta, prospetto e sezioni con l'individuazione dei legami con gli edifici e l'ambiente circostanti.
  - d) particolari costruttivi significativi in scala di dettaglio, in pianta, prospetto e sezioni con indicazione dei materiali da utilizzare e delle tinte da applicare
  - e) relazione di progetto.
- 7.0.3 La demolizione e contestuale ricostruzione e' ammessa nel rispetto delle indicazioni di piano e dell'art.12 della L.R.40/95.
-